第2章　条例方法書に対する
市民意見等の概要及び審査結果、
並びに指定開発行為者の見解

第２章　条例方法書に対する市民意見等の概要及び審査結果、並びに指定開発行為者の見解

１　手続き経緯

「川崎市環境影響評価に関する条例」（以下「条例」という。）に基づく本事業の手続き経緯は、表 2-1 に示すとおりである。

本事業では、令和 5 年 10 月 13 日に「指定開発行為実施届」及び「（仮称）高津物流施設計画に係る条例環境影響評価方法書」（以下「条例方法書」という。）を提出し、同年 10 月 31 日から 12 月 14 日までの 45 日間、縦覧に供された。

令和 5 年 10 月 17 日には、川崎市長から環境影響評価審議会に対し、本事業に係る条例方法書について諮問がされ、令和 6 年 1 月 17 日及び 2 月 21 日の審議を経て、「（仮称）高津物流施設計画に係る条例方法審査書」（以下、「条例方法審査書」という。）が令和 6 年 2 月 29 日に公告、指定開発行為者宛てに送付された。

表 2-1　条例に基づく手続き経緯

年　月　日		内　容	備　考
令和 5 年	10 月 13 日	「指定開発行為実施届」届出 「条例方法書」提出 「条例方法書周知届」届出	条例第 9 条第 1 項 条例第 10 条 条例第 12 条
	10 月 17 日	川崎市長から川崎市環境影響評価審議会に「条例方法書」について諮問	条例第 14 条第 2 項
	10 月 18 日	現地視察	
	10 月 31 日	「条例方法書」公告及び縦覧開始	条例第 11 条
	12 月 14 日	「条例方法書」の縦覧終了 「条例方法書」に対する意見書の提出締切	
令和 6 年	1 月 17 日	川崎市環境影響評価審議会（事業者説明及び審議）	
	2 月 21 日	川崎市環境影響評価審議会（答申案審議）	
	2 月 22 日	川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に「条例方法書」の審査結果について答申	
	2 月 29 日	「条例方法審査書」公告、事業者宛てに送付	条例第 15 条
	8 月　6 日	「指定開発行為・条例方法書等・事後調査実施計画変更届」届出	条例第 9 条第 2 項 条例第 28 条第 1 項

２　条例方法書の縦覧等

（１）条例方法書の縦覧期間及び縦覧場所

条例方法書の縦覧期間及び縦覧場所は表 2-2 に示すとおりである。

令和 5 年 10 月 31 日（火）から令和 5 年 12 月 14 日（木）までの 45 日間、高津区役所、中原区役所、川崎市役所（環境局環境対策部環境評価課）にて縦覧された。

表 2-2　条例方法書の縦覧期間及び縦覧場所

縦覧期間	令和 5 年 10 月 31 日（火）～令和 5 年 12 月 14 日（木）（45 日間）
縦覧場所	高津区役所、中原区役所、川崎市環境局環境対策部環境評価課

（２）意見書の提出数

意見書：　2 名 2 通

３　条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解

条例方法書に対する市民意見等の概要と、それらに対する指定開発行為者の見解は、表2-3(1)～(4)に示すとおりである。

なお、市民意見は、意見書の原文を記載した。また、意見書の全文は資料編（p.資 223～224 参照）に示すとおりである。

【記載例】

(1) ○○○○について
① ○○○○について
② ○○○○について

この欄には、意見書の内容を項目ごとに分類し、その主旨について箇条書きにまとめた。

市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
① ○○○○について この欄には、内容ごとに分類した意見書の主旨を示した。	
○○○が考えられるため、○○○を望む。 ○○○されると、○○○のようなことはないのでしょうか。 ○○○はどうなるのか。もし○○○できなければ問題が生じる。 【意見書○-○】 この欄には、上記の分類に該当する意見を記載した。 文末の【意見書○-○】のそれぞれの番号は、前者は「意見書番号」、後者は意見の「細分化番号」を表している。	○○○する計画となっております。 ○○○を行う等により、○○○に努める計画です。 本事業では、○○○を考慮して評価を行なっております。○○○において、○○○と予測しています。 この欄には、各項目に該当する意見に対する指定開発行為者の見解（考え方）を記載した。

表 2-3(1)　条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解
（環境影響評価について）

(1) 騒音・振動・低周波音、地域交通（交通安全、交通混雑）について ①　周辺開発動向を踏まえた道路沿道上の予測条件について ②　周辺道路での交通混雑や騒音の影響について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①　周辺開発動向を踏まえた道路沿道上の予測条件について	
等々力大橋の建設工事及び西下橋交差点への接続工事、リニア新幹線立て坑、下水処理場の工事が多摩川沿線道路沿いに集中して実施されている状況を考慮して進めるべきである。 【意見書 2-4】	・既存資料調査を行ったところ、等々力大橋の建設工事や西下橋交差点への接続工事等の具体的な情報はほとんど得ることができません。 また、リニア新幹線等々力非常口の工事は平成 30 年、等々力緑地内の下水処理場の工事は平成 28 年から工事が開始されており、本事業の現地調査時にはそれら工事に関連する交通は調査結果に加味されている状態です。 そのほかに地域の大規模な開発事業、並びにそれら事業の工事中や供用時の車両走行ルート等に関する情報はありませんでした。 そのため、本事業の実施に伴う工事中、供用時の道路沿道での大気質、騒音、振動や、主要交差点での交通混雑の影響を予測するための条件は、現況の交通量をベースにして予測を行っています。（p.158、177、212、241、263、269、422、427 参照）
②　周辺道路での交通混雑や騒音の影響について	
混雑、騒音 【意見書 1-2】	・国道 409 号は、計画地周辺において交通量の多い幹線道路の一つとして認識しています。 そのため、本事業の実施に伴う道路交通騒音の影響は、条例方法書（p.97）に記載したとおり、工事用車両、施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音を予測しました。(p.215、243～244 参照) また、交通混雑は、条例方法書（p.139）に記載したとおり、幹線道路から車両が分散していくまでの区間の主要交差点で工事用車両、施設関連車両の走行に伴う交通流の影響を予測しました。（p.424～426、429～431 参照）

表 2-3(2)　条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解
（環境影響評価について）

(2) 地域交通（交通安全、交通混雑） ①　歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について ②　トラック待機所の整備について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①　歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について	
見えずらい塀に囲まれていたが先が見えるフェンスに変わり夜でも明るくなり不審者に会いにくくなり良かったが夜中に荷物の運搬車の出入りが多くうるさく朝は渋滞が凄く危ない事も多く成りました道が狭いからだと思います。 【意見書 1-1】	・現在、計画地の北・東面は塀やフェンスによって見通しの悪い状況にあると認識しています。本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。整備にあたっては、防犯設備等を設置していくことで安全性にも配慮していきます。 ・本事業における供用時の施設関連車両の出入口は、国道 409 号に面した 2 箇所を計画しています。また、施設関連車両の走行ルートは国道 409 号をはじめとする幹線道路に限定して交通計画を立案し、現在、交通管理者と協議を進めています。
市道下野毛 20 号線沿い旧名糖跡地に建てられた佐川の営業所の影響で、大型トラックがこの市道下野毛 20 号線に多摩川沿線道路から侵入して名糖跡地の佐川に入るケースがあり危険である。 この道路の幅は普通車同士も離合できないほど細い箇所があり大型トラックが本来はいるべき車幅ではないため禁止すべきあるが規制がされていない。大型でなくても中型トラックについても往来が多い。 この市道下野毛 20 号線は小学校の通学路であるが当該施設に建て替えの際、必要もない植え込みを設けて建設され見通しの悪い交差点の視界を遮るようにフェンスを立てるなどして建設されてしまっている。 川崎市は下野毛 2 丁目の児童を東高津小学校の学区に指定しているが、これらの児童はこの道路を使わずに通学ができない。 より安全に通える宮内小学校への学区変更には、両校の校長との面談を必要としており、大半の児童が学区変更を断念し、東高津小学校に 30 分以上をかけて、この市道下野毛 20 号線を通って交通量の多い第三京浜道路下の道路を渡って通学している現状にあり危険である。 このような事態を生み出しているにもかかわらず、味の素跡地にさらに類似の施設を建設すると大型トラックがこの付近を頻繁に往来することになり影響を懸念せざるを得ない。 建設にあたっては、これ以上、市道下野毛 20 号線を抜け道につかう貨物トラックを増加させないような対策を取ることを提案する。将来的には 20 号拡幅を考えても現状では何らかの対応が必要である。 【意見書 2-1】	・本事業における供用時の施設関連車両の出入口は、国道 409 号に面した 2 箇所を計画しています。また、施設関連車両の走行ルートは国道 409 号をはじめとする幹線道路に限定して交通計画を立案し、現在、交通管理者と協議を進めています。 ただし、工事中については、作業上、小型車（乗用車・小型貨物車）が市道下野毛 20 号線を利用して計画地の北側から出入りせざるを得ないケースを想定しています。可能な限り登校の時間帯での利用を制限したり、適宜誘導員を配置したりして安全を確保していきます。

表 2-3(3)　条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解
（環境影響評価について）

(2) 地域交通（交通安全、交通混雑） ①　歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について ②　トラック待機所の整備について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①　歩行者の安全性（国道 409 号、計画地に接する細街路）について	
国道 409 号線の下野毛入口交差点から西下橋方面に向かう方向の側歩道がそこまでで終わっており整備もされていない。 歩行者は反対側にある歩道に横断する必要がある。 当該事業者には、市道下野毛 28 号から国道 409 号へ自転車、歩行者が通り抜けられる歩道を市民が利用できるように提供してほしい。 また事業者が出入口付近の拡幅に協力し、右折レーンを設置しこの信号の設置により、当該施設への右折侵入しやすくするようにすることを協議してほしい。日常的に渋滞が発生していて右折待ちのトラックが加わるとさらに渋滞がひどくなることが懸念される。 【意見書 2-2】	・現在、計画地の北・東面は塀やフェンスによって見通しの悪い状況にあると認識しています。本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。なお、通路は歩行される方のための施設として計画しており、自転車の通り抜けは歩行者の安全管理上、想定していません。 ・工事中、供用時を通じて、国道 409 号からの入・出庫は左折イン・左折アウトを前提として計画しています。 ・本事業で国道 409 号の拡幅整備を行うことはできません。地域の皆様からのご意見、ご要望として、道路管理者に伝えてまいります。
②　トラック待機所の整備について	
川崎市はトラックの時間調整のための待機場所が少なすぎる。 等々力緑地正面公園周辺のトラックの待機停車も多いが、市道下野毛 20 号はキャノン工場の付近に大型トラックが待機停車していることも頻繁にある。トラック待機場所のなさを解消に寄与するような事業計画なのか川崎市は認可する際は考慮べきである。 【意見書 2-3】	・指定開発行為者としては、本事業と類似の物流施設を数多く建設・運営しています。その経験値から、敷地内に十分な待機所を整備していきますので、周辺道路で路上駐車・待機等をするような事象は生じないものと考えます。 しかしながら、条例環境影響評価準備書（以下、「条例準備書」という。）での環境保全のための措置として、工事中には「工事用車両走行ルート上の危険箇所の周知、運転時間の指示及び低速走行等の安全運転並びに周辺道路での駐停車禁止等の指導を徹底」、供用時には「計画地周辺の道路事情等を入居テナントに十分説明し、路上駐車・待機等をさせないよう要請していく。」ことを明記しました。(p.425、430 参照)

表 2-3(4)　条例方法書に対する市民意見等の概要と指定開発行為者の見解
（事業計画について）

(3) 事業計画について ① 敷地外周部の管理について	
市民意見等の概要	指定開発行為者の見解
①　敷地外周部の管理について	
出勤時にゴミを捨てて行ってしまう方がいる。 【意見書 1 のタイトル】	・塀に囲まれていて見えにくい環境であるが故、計画地の壁沿いにごみが捨てられてしまう状況があるので困っているというご意見と推察します。本事業では、敷地内外周部に近隣の皆様が通行可能な歩道（通路）を整備し、見通しの良い、開放的な空間を形成していきたいと考えています。その管理にあたっては、衛生管理を含め、適切に対応していきます。

4　条例方法書に対する審査結果と指定開発行為者の見解

条例方法審査書に示された条例方法書に対する審査結果と、それに対する指定開発行為者の見解は、表 2-4 に示すとおりである。

表 2-4　条例方法書に対する審査結果と指定開発行為者の見解

条例方法書に対する審査結果	指定開発行為者の見解
（1）全般的事項 本指定開発行為は、物流倉庫（一部産業支援施設）を建設するものであり、条例環境影響評価準備書（以下「条例準備書」という。）の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、本審査結果の内容を踏まえて、環境影響の調査、予測及び評価を行うこと。	条例準備書の作成に際しては、条例方法書に記載した内容に加え、審査結果の内容を踏まえて、調査、予測及び評価を行いました。
（2）個別事項 ア　大気質 計画地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備する計画としていることを踏まえ、駐車場の利用に伴う大気質の予測を行うこと。	市民等へ公開する予定の計画地内の歩道等は、不特定多数の人による利用が想定しています。 予測及び評価にあたっては、計画地内の駐車場の利用に伴う大気質の影響として、これら歩道等を対象とした予測及び評価を行いました（p.173～176 参照）。
イ　地域交通（交通安全） 工事用車両ルートの補助動線として市道下野毛 20 号線及び市道下野毛 31 号線を設定しているが、これらは住宅地内の幅員の狭い道路であることから、交通安全の状況の調査地点にこれらの道路を追加し、調査結果を踏まえ適切に予測すること。	工事用車両ルートの補助動線として設定している市道下野毛 20 号線及び市道下野毛 31 号線を対象に、交通安全の状況の調査を実施しました（p.418～419 参照）。 また、調査結果を踏まえて交通安全に関する予測、並びに環境保全のための措置を検討しました（p.424～425 参照）。
（3）環境配慮項目に関する事項 選定した各項目における環境配慮については、その積極的な取組が望まれることから、条例準備書において、具体的な措置の内容を明らかにすること。	条例方法書に記載した「有害化学物質」、「光害」、「地震時等の災害」、「生物多様性」、「地球温暖化対策」、「気候変動の影響への適応」及び「資源」の各環境配慮項目の具体的な措置の内容は、条例準備書「第 7 章 環境配慮項目に関する措置」の項（p.441～442 参照）に記載しました。
ア 気候変動の影響への適応 計画地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備し、地域に開かれた散策ルートや安全な防災ネットワークの強化に寄与する計画としていることから、特に歩行エリアにおける暑熱対策について検討すること。	市民等へ公開する予定の計画地内の歩道等は、不特定多数の人による利用が想定しています。 歩行エリアにおける暑熱対策を条例準備書「第 7 章 環境配慮項目に関する措置」の項（p.442 参照）に記載しました。

第3章　計画地及びその周辺地域の概況
並びに環境の特性

第３章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性

１　計画地及びその周辺地域の概況

（１）気象の状況

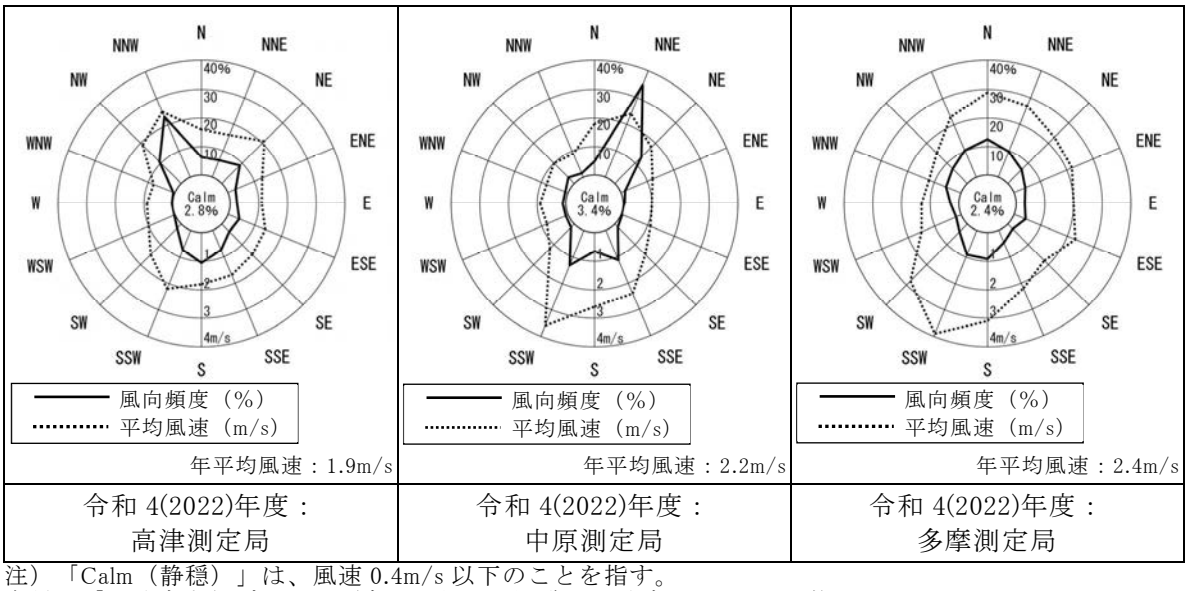
計画地周辺にある一般環境大気測定局（高津測定局、中原測定局及び多摩測定局）における令和 4(2022)年度の風配図は、図 3.1-1 に示すとおりである。

高津測定局では北北西（NNW：23.1%）、中原測定局では北北東（NNE：34.8%）、多摩測定局では北(N:12.6%)の風が卓越しており、年平均風速はそれぞれ 1.9m/s、2.2m/s、2.4m/s である。

また、令和 4(2022)年度の高津測定局、中原測定局、多摩測定局の月別平均気温は、図 3.1-2 に示すとおりであり、年平均気温は高津測定局では 17.3℃、中原測定局では 17.4℃、多摩測定局では 16.9℃である。

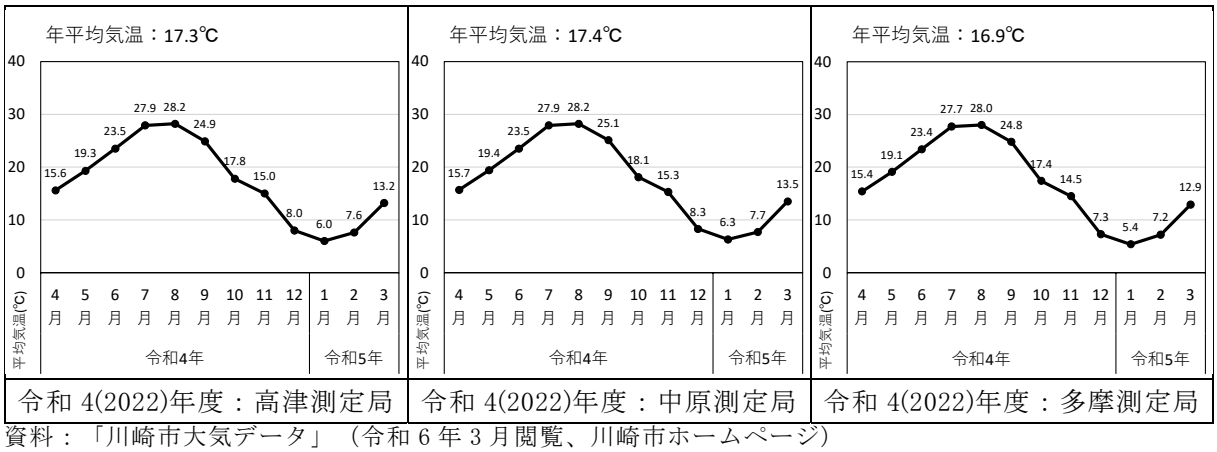
降水量は、田島測定局(計画地南東側約 11.3km)において測定されており、令和 4(2022)年度の月別降水量は、図 3.1-3 に示すとおりであり、年間降水量は 1,472.0mm である。

なお、測定局の位置は、図 3.1-4 に示すとおりである。



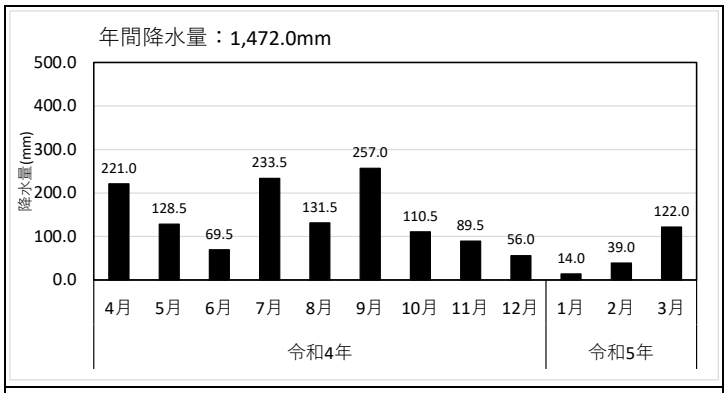
注）「Calm（静穏）」は、風速 0.4m/s 以下のことを指す。
資料：「川崎市大気データ」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-1　風配図



資料：「川崎市大気データ」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-2　月別平均気温



令和 4(2022)年度：田島測定局

資料：「川崎市大気データ」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-3　月別降水量

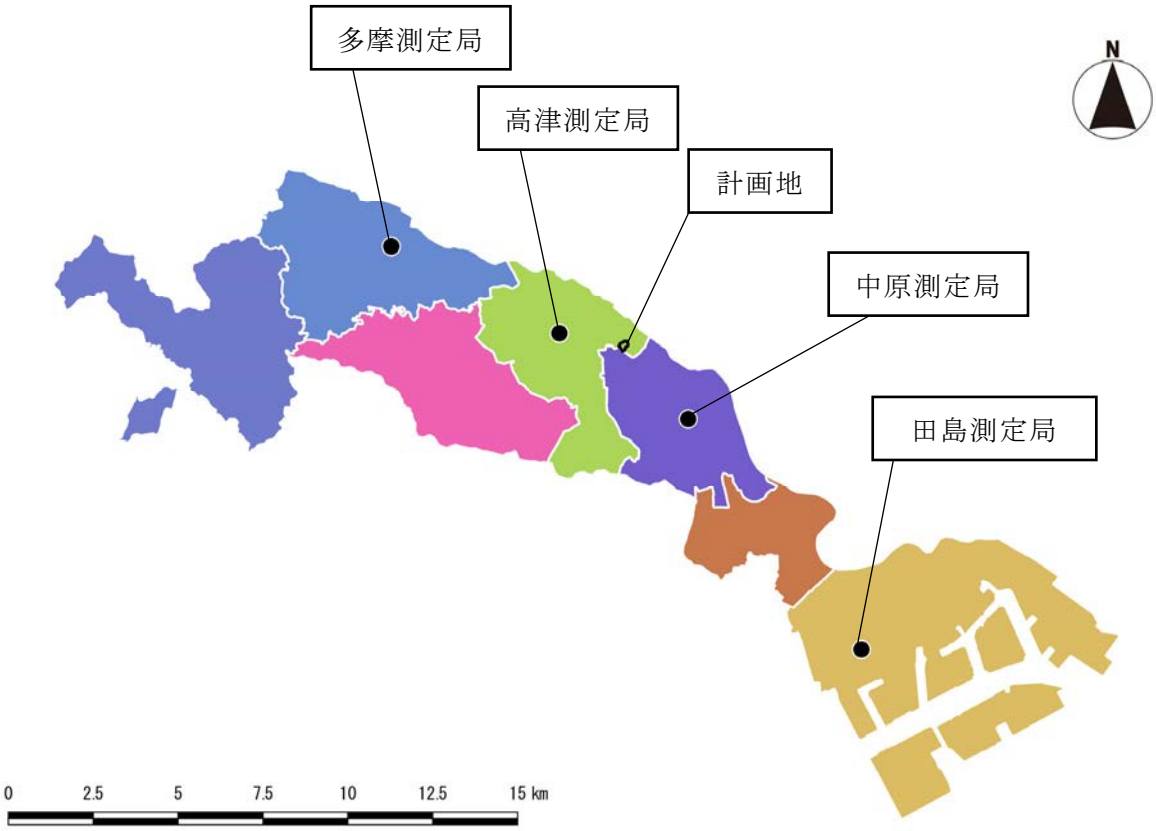


図 3.1-4　測定局位置

（２）地象の状況

計画地及び周辺は全体的に平坦な地形となっており、計画地及び周辺の標高はT.P.※+12m程度となっている。

計画地及びその周辺の自然地形は、「旧河道」、「氾濫平野」及び「自然堤防」からなっている。自然地形の「旧河道」及び「氾濫平野」は、大半が「人工地形（盛土地・埋立地）」となっている。

※T.P.：Tokyo Peil の略。東京湾平均海面を示す。

（３）水象の状況

計画地周辺では西側約 70mに二ヶ領用水が、北東側約 300mに一級河川多摩川が流れており計画地は多摩川流域に属している。

計画地周辺の地下水位は、「令和４年度　水環境データ集」（令和 6 年 3 月、川崎市）によると、計画地の西側約 1.0km にある坂戸小学校（高津区坂戸 1-18-1）で測定されており、令和 4(2022)年の年平均水位は、T.P.+5.04m（G.L.-7.48m）である。

「平成 24 年度　水質年報」（平成 26 年 1 月、川崎市）によると、計画地及びその周辺に湧水地は存在していない。

なお、「令和 4 年度　川崎市の災害概要」（令和 5 年 11 月、川崎市）によると、過去 10 年間（平成 25 年度～令和 4 年度）の住家浸水被害発生状況は、高津区では床上浸水が計 970 棟、床下浸水が計 172 棟、中原区では床上浸水が計 965 棟、床下浸水が計 141 棟である。令和 4 年度の浸水被害は高津区で床上浸水が 1 棟となっており、中原区では発生していない。

また、直近の風水害である令和元年東日本台風では、計画地周辺において浸水被害が発生している。

（４）植物、動物の状況

①　植物

ア　植物相及び植生

川崎市において確認された植物種数（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-1 に示すとおりであり、1,353 種の植物種が確認されている。

計画地及び計画地周辺の植生図は、図 3.1-5 に示すとおりである。

計画地周辺は「市街地」や「工場地帯」の中に、「畑雑草群落」、「緑の多い住宅地」、「残存・植栽樹群をもった公園、墓地等」等が散在する。計画地内は「市街地」及び「工場地帯」となっている。

表 3.1-1　川崎市において確認された植物種数（平成 28 年度～令和 2 年度）

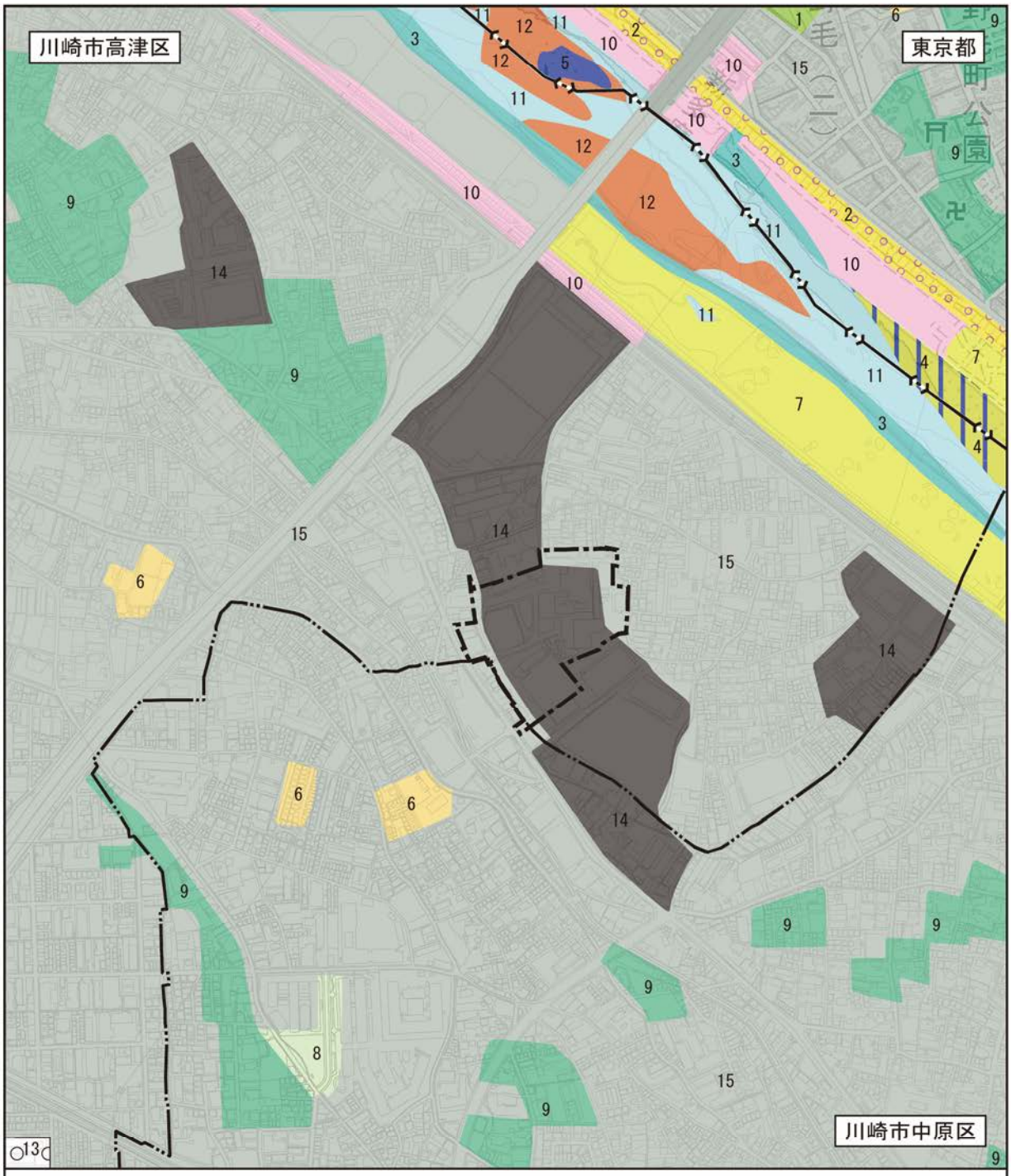
単位：種

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
植物種数	1,353	1,353	1,353	1,353	1,353

資料：「2021 年度版　環境基本計画年次報告書」（令和 4 年 1 月、川崎市）

イ　天然記念物等の指定状況

計画地及びその周辺には、天然記念物、巨樹･巨木林及び､特定植物群落は存在しない。



凡 例

計画地	1	クヌギーコナラ群集	6	畑雑草群落	11	開放水域
都県界	2	チガヤーススキ群落	7	ゴルフ場・芝地	12	自然裸地
区　界	3	オギ群集	8	残存・植栽樹群をもった公園、墓地等	13	造成地
	4	河川砂礫地外来草本群落	9	緑の多い住宅地	14	工場地帯
	5	河辺一年生草本群落（タウコギクラス等）	10	路傍・空地雑草群落	15	市街地

資料：「植生図　第 6-7 回調査」（令和 6 年 3 月閲覧、環境省自然環境局生物多様性センターホームページ）

図 3.1-5　植生図

0　100　200　300　400　500m

N

② 動物

ア 動物相

「神奈川の鳥と獣 神奈川県鳥獣生息分布調査報告書」（平成 4 年 3 月、神奈川県環境部）によると、全県を 116 の区画（メッシュ）に分け中型哺乳類 18 種類、代表的な鳥類 150 種類について調査を行い、生息分布図を作成している。

計画地及びその周辺が該当するメッシュは 2 メッシュであり、該当するメッシュで生息確認されている種は、ほ乳類では、「タヌキ（イヌ科）」の 1 種であった。鳥類は、表 3.1-2 に示すとおり、29 種の生息が確認された。確認種をみると、ヒヨドリ、スズメ、カワラヒワ、キジバト、ムクドリ等人家周辺タイプで市街地環境に適応した種が多く、ついで、多摩川が存在することからコサギ、カモ類、セキレイ類等水辺の鳥も確認されている。

表 3.1-2 計画地及びその周辺で確認された鳥類

No.	目名	科名	種名	No.	目名	科名	種名
1	カツオドリ	ウ	カワウ	16	スズメ	セキレイ	タヒバリ
2	ペリカン	サギ	コサギ	17		ヒヨドリ	ヒヨドリ
3	カモ	カモ	カルガモ	18		ヒタキ	ツグミ
4			コガモ	19			ウグイス
5			ヒドリガモ	20			セッカ
6			オナガガモ	21		シジュウカラ	シジュウカラ
7			ハシビロガモ	22		メジロ	メジロ
8	キジ	キジ	コジュケイ	23		ホオジロ	ホオジロ
9	チドリ	カモメ	ユリカモメ	24			アオジ
10			セグロカモメ	25		アトリ	カワラヒワ
11	ハト	ハト	キジバト	26		スズメ※	スズメ
12	フクロウ	フクロウ	コミミズク	27		ムクドリ	ムクドリ
13	スズメ	ヒバリ	ヒバリ	28		カラス	ハシボソガラス
14		ツバメ	ツバメ	29			ハシブトガラス
15		セキレイ	ハクセキレイ	合計	8 目	19 科	29 種

※スズメの科名は、資料内ではハタオリドリ科と示されているが、現在の分類学に基づきスズメ科とした。
資料：「神奈川の鳥と獣 神奈川県鳥獣生息分布調査報告書」（平成 4 年 3 月、神奈川県環境部）

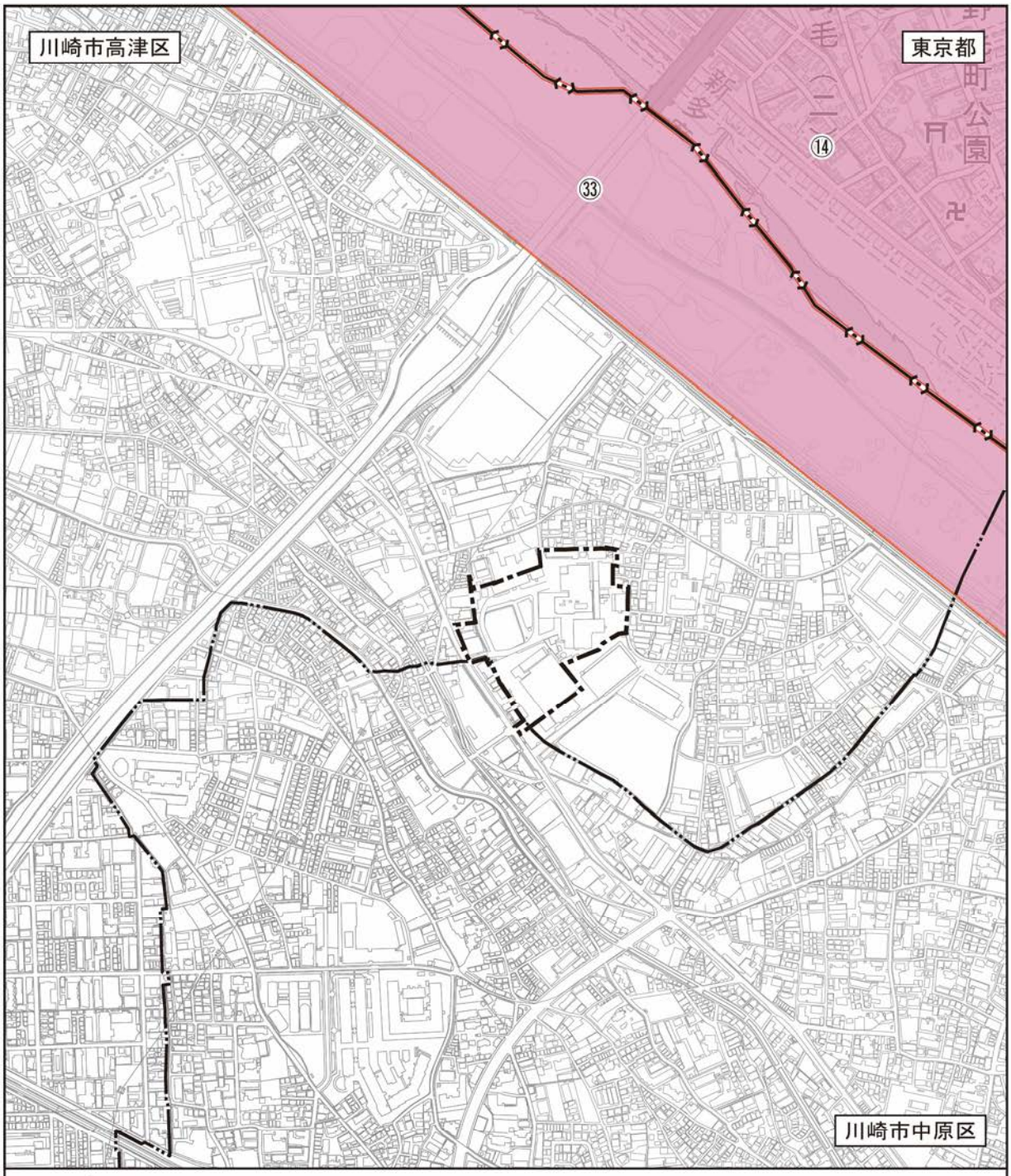
イ 鳥獣保護区等の指定状況

計画地及びその周辺における「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」（平成 14 年 7 月、法律第 88 号）に基づく鳥獣保護区は、表 3.1-3 及び図 3.1-6 に示すとおり、「多摩川」及び「世田谷」が指定されている。

表 3.1-3 計画地及びその周辺の鳥獣保護区

番号	名称	期間	場所	面積(ha)	種類
㉝	多摩川	平成 28 年 11 月 1 日から 令和 8 年 10 月 31 日まで	川崎市多摩区、高津区、中原区、幸区、川崎区内の各一部	703.0	身近な 鳥獣生息地
⑭	世田谷	平成 21 年 7 月 1 日から 令和 11 年 6 月 30 日まで	世田谷区西南部一円	1,920	身近な 鳥獣生息地

注）表中番号は、図 3.1-6 に対応する。
資料：「鳥獣保護区、鳥獣保護区特別保護地区一覧(令和 4 年 11 月 1 日現在)」
（令和 6 年 3 月閲覧、神奈川県ホームページ）
「令和 4 年度 東京都鳥獣保護区等位置図」（東京都環境局）



凡 例

計画地　鳥獣保護区

都県界

区　界

注）図中番号は表 3.1-3 に対応

資料：「神奈川県鳥獣保護区等位置図」（令和 4 年 10 月、神奈川県）
「令和 4 年度　東京都鳥獣保護区等位置図」（東京都環境局）

図 3.1-6　鳥獣保護区位置図

0　100　200　300　400　500m

N

③　緑（緑の質、緑の量）

ア　緑の質

（ア）潜在自然植生

計画地及びその周辺の潜在自然植生は図 3.1-7 に示すとおりである。

計画地及びその周辺の潜在自然植生はシラカシ群集 ケヤキ亜群集が大半を占め、一部ゴマギ-ハンノキ群集等が点在している。

「神奈川県の潜在自然植生」（昭和 51 年 3 月、神奈川県教育委員会）によると、各群落域における適性植栽種は、表 3.1-4 に示すとおりであり、計画地の適性植栽種としては、シラカシ群集 ケヤキ亜群集のシラカシ、タブノキ、ケヤキ等がある。

表 3.1-4　潜在自然植生の群落域における適性植栽種

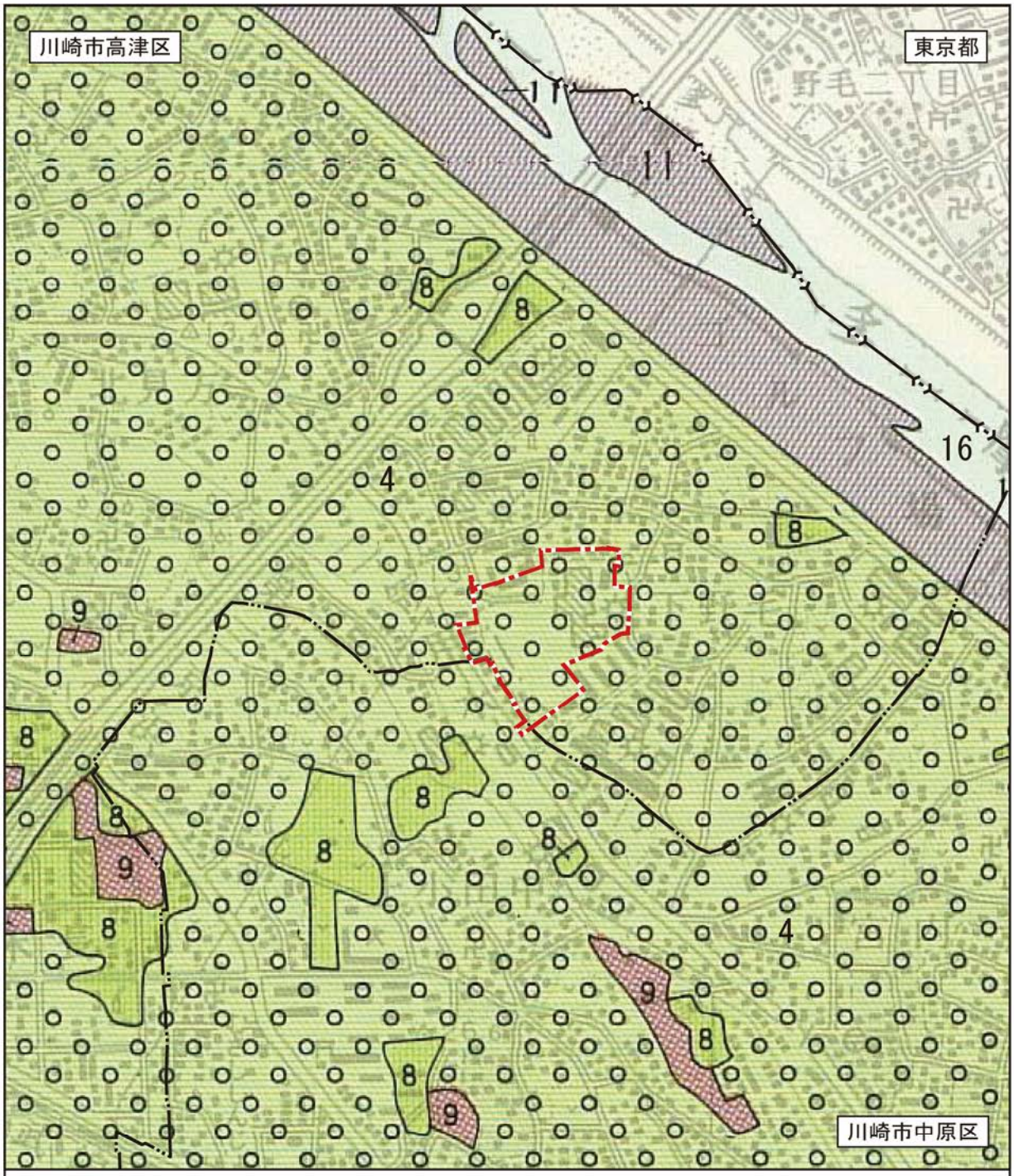
潜在自然植生名	区分	潜在自然植生構成種	代償植生構成種
シラカシ群集 ケヤキ亜群集	高木層	シラカシ、タブノキ、ケヤキ	ケヤキ、エノキ、クヌギ、イヌシデ
	低木層	アオキ、ネズミモチ、イヌガヤ、イロハモミジ、チャノキ	サンショウ、ヤマコウバシ、クロモジ、マユミ、ゴンズイ
	草本層	ツルマサキ、マンリョウ、オオバジャノヒゲ、ジャノヒゲ	キンラン、ホウチャクソウ、ギンラン、イヌショウマ、エビネ

資料：「神奈川県の潜在自然植生」（昭和 51 年 3 月、神奈川県教育委員会）
「川崎市および周辺の植生 -環境保全と環境保全林創造に対する植物学的研究-」
（昭和 56 年 3 月、横浜植生学会）

（イ）日照、潮風の状況

計画地周辺は、中低層の倉庫、工場、住宅等で形成されているため、計画地の日当たりは建物隣接部等の一部を除き、概ね良好である。

潮風の状況については、計画地は多摩川の河口から約 16～17km の距離にあり、潮風の影響は見られない。



凡 例

計画地	4	シラカシ群集　ケヤキ亜群集
都県界	8	ゴマギーハンノキ群集
区　界	9	オニスゲーハンノキ群集
	11	オギーヨシ群団 他（河辺草原植生）
	16	開放水域

資料：「川崎市および周辺の植生：環境保全と環境保全林創造に対する植生学的研究」（昭和 56 年 3 月、宮脇昭ほか）

図 3.1-7　潜在自然植生図

0　100　200　300　400　500m

N

イ　緑の量

（ア）樹林地

「川崎市緑の基本計画」（平成 30 年 3 月、川崎市）によると、計画地のある高津区や中原区の土地利用は、住宅系の割合が最も高く、樹林地を保全していくことが求められている。

川崎市における緑地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-5 に示すとおり、増加傾向にある。

表 3.1-5　川崎市における緑地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）

単位：ha

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度
特別緑地保全地区	128.2	128.3	130.2	134.0	137.2
緑の保全地域	31.2	31.2	31.2	31.5	31.5
緑地保全協定	71.07	72.18	70.56	70.56	70.56
保存樹林	4.6	4.5	4.5	4.8	5.2
ふれあいの森	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
保安林	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合　計	241	242	243	246	251

注）「合計」以外の項目は各年度版の資料に記載の値、「合計」は 2021 年度版の資料に記載の値を示した。
資料：「2017 年度版～2021 年度版 環境基本計画年次報告書」（川崎市）

（イ）農地

計画地及びその周辺に農地は存在しない。

「川崎市緑の基本計画」によると、計画地のある高津区や中原区の土地利用は、住宅系の割合が最も高く、良好な都市環境を形成している一団の良好な農地を生産緑地地区に指定し、保全に努めることが求められている。

川崎市における農地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-6 に示すとおり、横ばい傾向にある。

表 3.1-6　川崎市における農地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）

単位：ha

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度
農業振興地内農用地	86	81.5	82.9	82.9	82.9
生産緑地内農地	279	276	273	268	264.9
体験型農園・市民農園等	9	7.6	10.1	10.7	10.9
合　計	368	365	364	361	357

注）「合計」以外の項目は各年度版の資料に記載の値、「合計」は 2021 年度版の資料に記載の値を示した。
資料：「2017 年度版～2021 年度版　環境基本計画年次報告書」（川崎市）

（ウ）緑化地

「川崎市緑の基本計画」によると、計画地の大部分が位置する高津区は多摩川をはじめ、二ヶ領用水久地円筒分水や、市内初の国史跡・橘樹官衙遺跡群など、緑、水辺と一体となった歴史的・文化的資源をはじめ、久末地区を中心とした農のある風景や多摩川の水辺、緑などの豊かな自然が残されており、保全とともに、これらの魅力を伝えていくことが求められている。

川崎市における公共施設等の緑化地創出面積（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-7 に示すとおり、横ばい傾向にある。

表 3.1-7　川崎市における公共施設等の緑化地創出面積（平成 28 年度～令和 2 年度）

単位：ha

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度
公共施設等の 緑化地創出面積	357	357	360	361	361

資料：「2021 年度版　環境基本計画年次報告書」（川崎市）

（エ）公園緑地

計画地周辺の公園等の分布状況は、「(8) ② 公園等」の表 3.1-17(p.83 参照)、図 3.1-17(p.84 参照)に示すとおりである。

川崎市における公園緑地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-8 に示すとおり、増加傾向にある。

表 3.1-8　川崎市における公園緑地面積（平成 28 年度～令和 2 年度）

単位：ha

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度
公園緑地	776	782	785	791	790

資料：「2021 年度版　環境基本計画年次報告書」（川崎市）

（オ）その他の緑地

計画地周辺の「その他の緑地※」としては、計画地北東側の多摩川河川敷等があげられる。

川崎市における「その他の緑地」の面積（平成 28 年度～令和 2 年度）は表 3.1-9 に示すとおり、横ばい傾向にある。

表 3.1-9　川崎市における「その他の緑地※」の面積（平成 28 年度～令和 2 年度）

単位：ha

項　目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度
その他の緑地※	約755	約755	約755	約755	約755

※：その他の緑地とは、河川の水面、河川敷等である。
資料：「2017 年度版～2021 年度版　環境基本計画年次報告書」（川崎市）

（５）人口、産業の状況

①　人口及び世帯数の状況

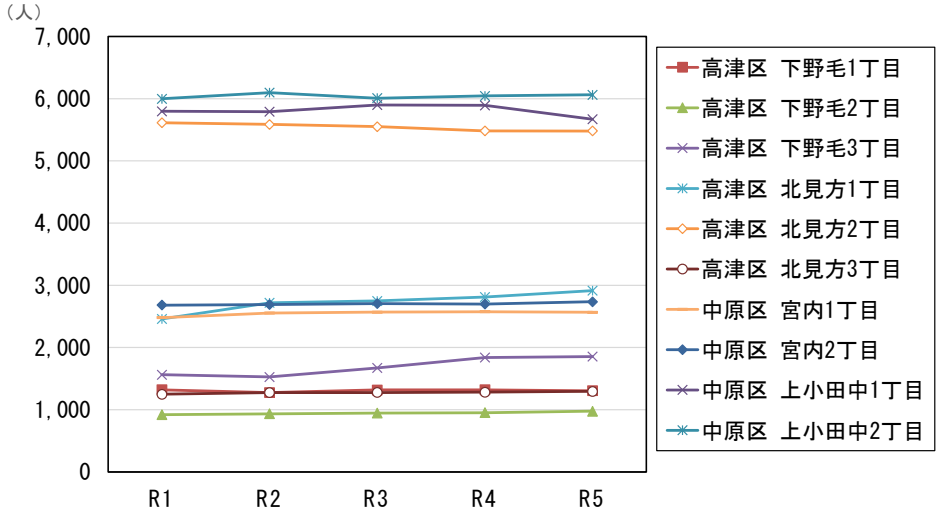
計画地及び計画地に近接した町丁の人口及び世帯数は表 3.1-10 に、過去 5 年間の人口の変化は図 3.1-8 に示すとおりである。また、計画地及びその周辺の町丁の状況は、図 3.1-9 に示すとおりである。

計画地は高津区下野毛 2 丁目、高津区北見方 3 丁目及び中原区宮内 2 丁目に位置する。下野毛 2 丁目、北見方 3 丁目及び宮内 2 丁目の人口は横ばい傾向にあり、令和 5(2023)年 12 月末日現在で下野毛 2 丁目の人口は 977 人、世帯数は 528 世帯、北見方 3 丁目は 1,296 人、713 世帯、宮内 2 丁目は 2,737 人、1,363 世帯である。

表 3.1-10　人口及び世帯数（令和 5(2023)年 12 月末現在）

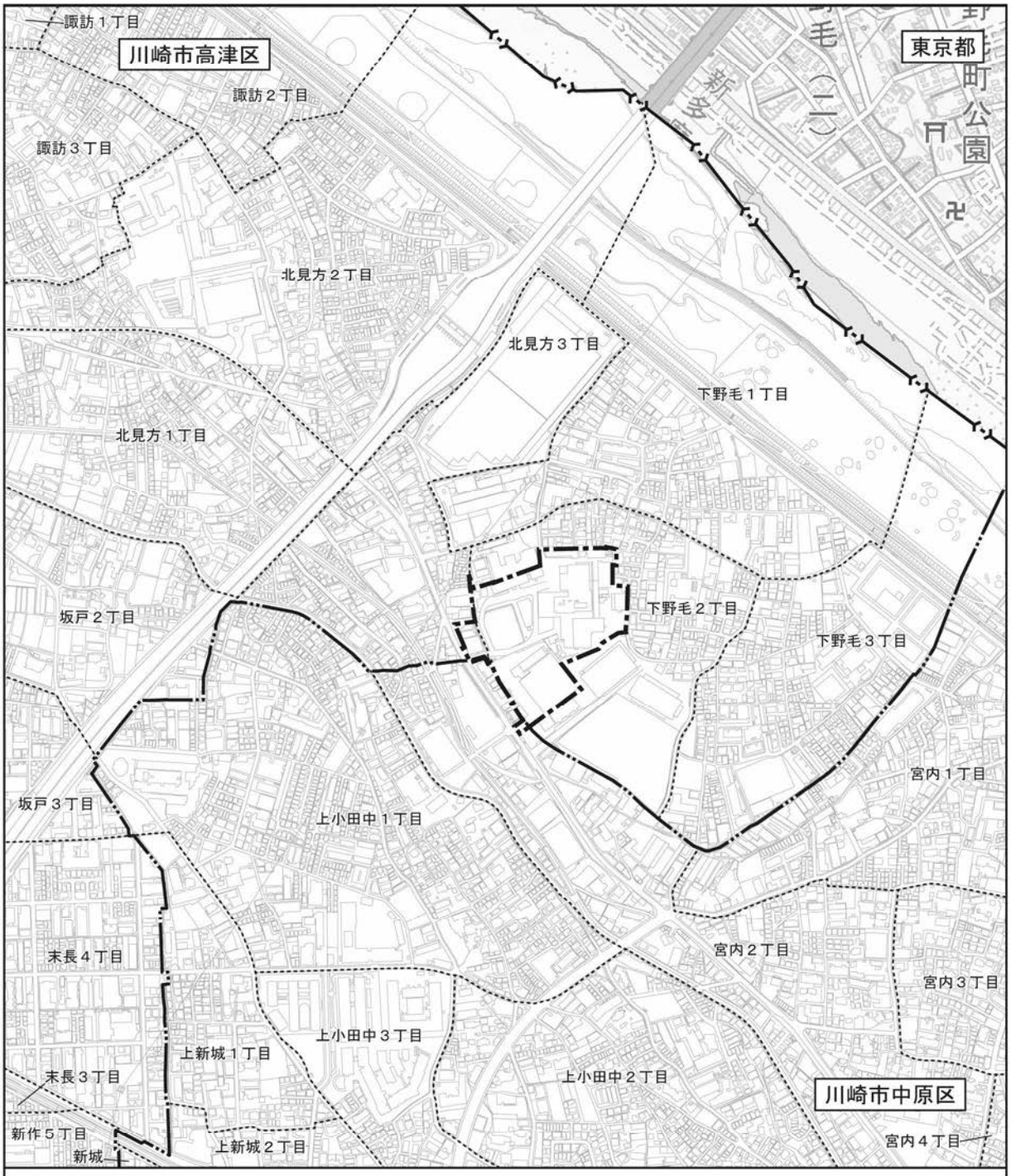
町　丁			人口（人）	世帯数（世帯）
川崎市	高津区	下野毛 1 丁目	1,306	699
		下野毛 2 丁目	977	528
		下野毛 3 丁目	1,856	872
		北見方 1 丁目	2,916	1,384
		北見方 2 丁目	5,482	2,433
		北見方 3 丁目	1,296	713
	中原区	宮内 1 丁目	2,567	1,167
		宮内 2 丁目	2,737	1,363
		上小田中 1 丁目	5,672	2,816
		上小田中 2 丁目	6,063	2,786
			1,529,136	788,387

注）計画地は、下野毛 2 丁目、北見方 3 丁目及び宮内 2 丁目に位置する。
資料：「川崎市町丁別世帯数・人口」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）



注 1）計画地は、下野毛 2 丁目、北見方 3 丁目及び宮内 2 丁目に位置する。
注 2）各年 12 月末日現在の値を示す。
資料：「川崎市町丁別世帯数・人口」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-8　人口の推移



凡 例

計画地

都県界

区　界

町丁界

図 3.1-9　計画地周辺町丁図

0　100　200　300　400　500m

N

② 産業の状況

中原区及び川崎市全体の事業所数及び従業者数は、表 3.1-11 に示すとおりである。

産業分類別の事業所数は、高津区、中原区及び川崎市ともに「卸売業、小売業」が最も多く、次いで高津区では「不動産業、物品賃貸業」、「医療、福祉」、中原区では「宿泊業、飲食サービス業」、「医療、福祉」、川崎市では「医療、福祉」、「宿泊業、飲食サービス業」の順となっている。

産業分類別の従業者数は、高津区、中原区及び川崎市ともに「卸売業、小売業」が最も多く、次いで高津区及び川崎市では、「医療、福祉」、「製造業」、中原区では「情報通信業」、「製造業」の順となっている。

表 3.1-11　高津区、中原区及び川崎市全体の事業所数及び従業者数

（令和 3 年 6 月 1 日現在）

産業（大分類）		高津区		中原区		川崎市	
		事業所数（事業所）	従業者数（人）	事業所数（事業所）	従業者数（人）	事業所数（事業所）	従業者数（人）
第一次産業	農業、林業、漁業	14	79	6	20	74	561
	計	14	79	6	20	74	561
第二次産業	鉱業、採石業、砂利採取業	－	－	－	－	－	－
	建設業	573	4,060	457	3,266	4,108	31,236
	製造業	601	8,487	455	16,873	2,838	68,560
	計	1,174	12,547	912	20,139	6,946	99,796
第三次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	4	160	5	24	41	685
	情報通信業	137	3,031	189	17,205	930	35,867
	運輸業、郵便業	100	3,032	65	2,692	1,248	34,806
	卸売業、小売業	1,095	14,428	1,379	19,570	8,150	105,391
	金融業、保険業	61	781	86	1,410	456	7,851
	不動産業、物品賃貸業	773	3,250	835	3,727	4,349	17,190
	学術研究、専門・技術サービス業	292	2,340	318	3,410	2,159	24,081
	宿泊業、飲食サービス業	610	6,008	1,068	8,956	4,848	45,674
	生活関連サービス業、娯楽業	440	2,525	593	2,995	3,208	18,319
	教育、学習支援業	204	3,761	322	2,922	1,515	21,624
	医療、福祉	682	11,480	972	14,098	4,841	85,460
	複合サービス事業	19	227	22	227	144	3,430
	サービス業（他に分類されないもの）	310	6,383	319	6,538	2,314	46,736
	計	4,727	57,406	6,173	83,774	34,203	447,114
合計		5,915	70,032	7,091	103,933	41,223	547,471

注）「-」は皆無または定義上該当数値がないことを示す。
資料：「川崎市の経済―令和 3 年経済センサス-活動調査結果(確報)―」（令和 6 年 2 月、川崎市）

（６）土地利用状況

① 土地利用規制状況

計画地及びその周辺における土地利用規制状況は、表 3.1-12 及び図 3.1-10 に示すとおりである。

計画地は準工業地域に指定されている。また、計画地周辺は準工業地域、第一種住居地域、準住居地域等に指定されている。

表 3.1-12　土地利用規制状況

項　　目	内　容
用途地域	準工業地域
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
その他	第 3 種高度地区

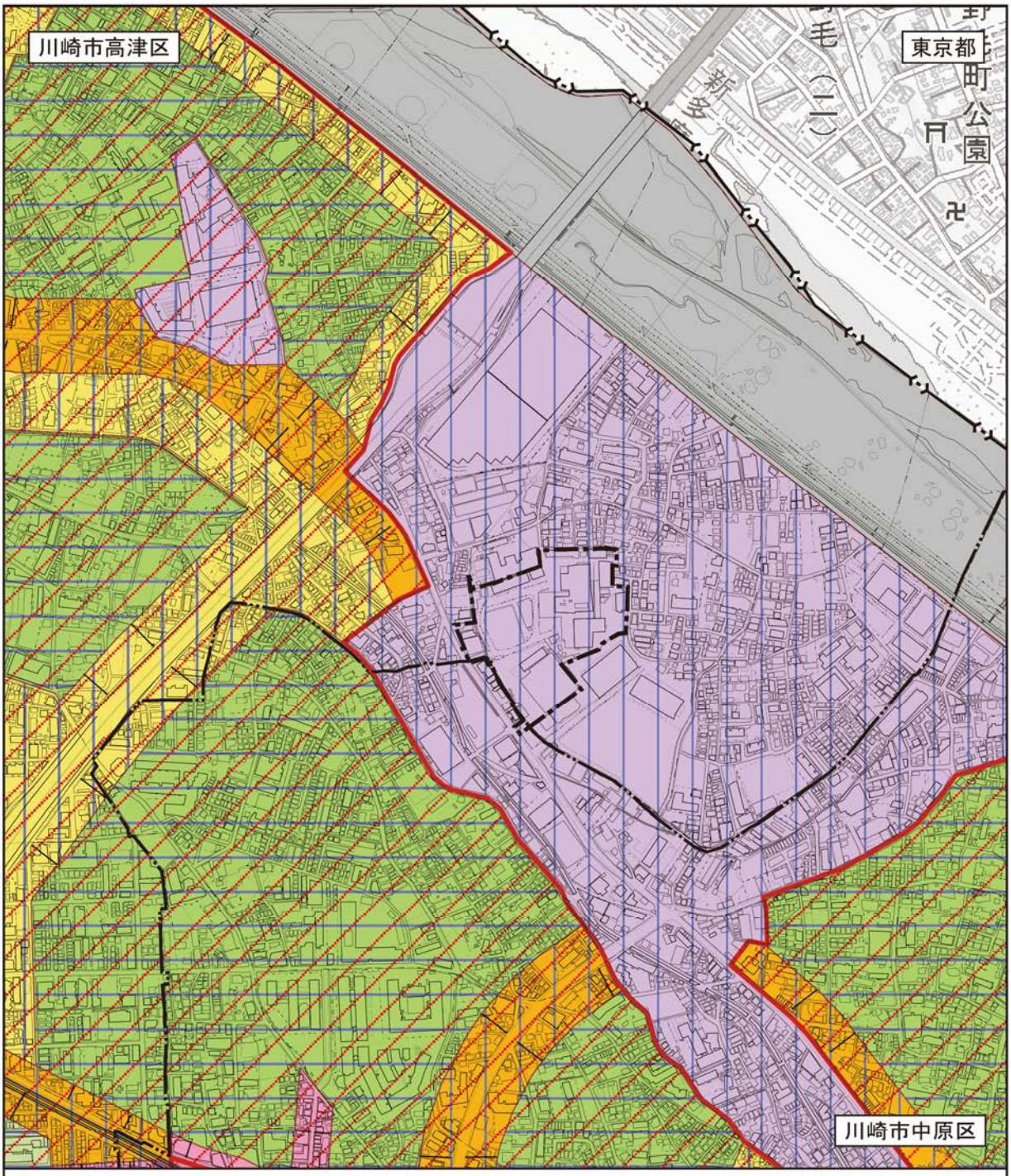
資料：「ガイドマップかわさき　都市計画情報　用途地域等」
（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

② 土地利用の状況

計画地及びその周辺の土地利用は図 3.1-11 に、計画地及びその周辺の現況は写真 3.1-1(1)～(2)に、それらの撮影地点は図 3.1-12 に示すとおりである。

計画地は過去には、大部分が軽工業用地及び運輸施設用地として利用されていたが、現在事業活動は概ね停止している。

計画地の東側は「住宅用地」、「集合住宅用地」が主であり「軽工業用地」も分布している。南側、北側は規模の大きな「運輸施設用地」が分布し、その他、「文教・厚生用地」、「軽工業用地」等も分布している。西側は「住宅用地」、「軽工業用地」、「重化学工業用地」等が分布している。



凡 例

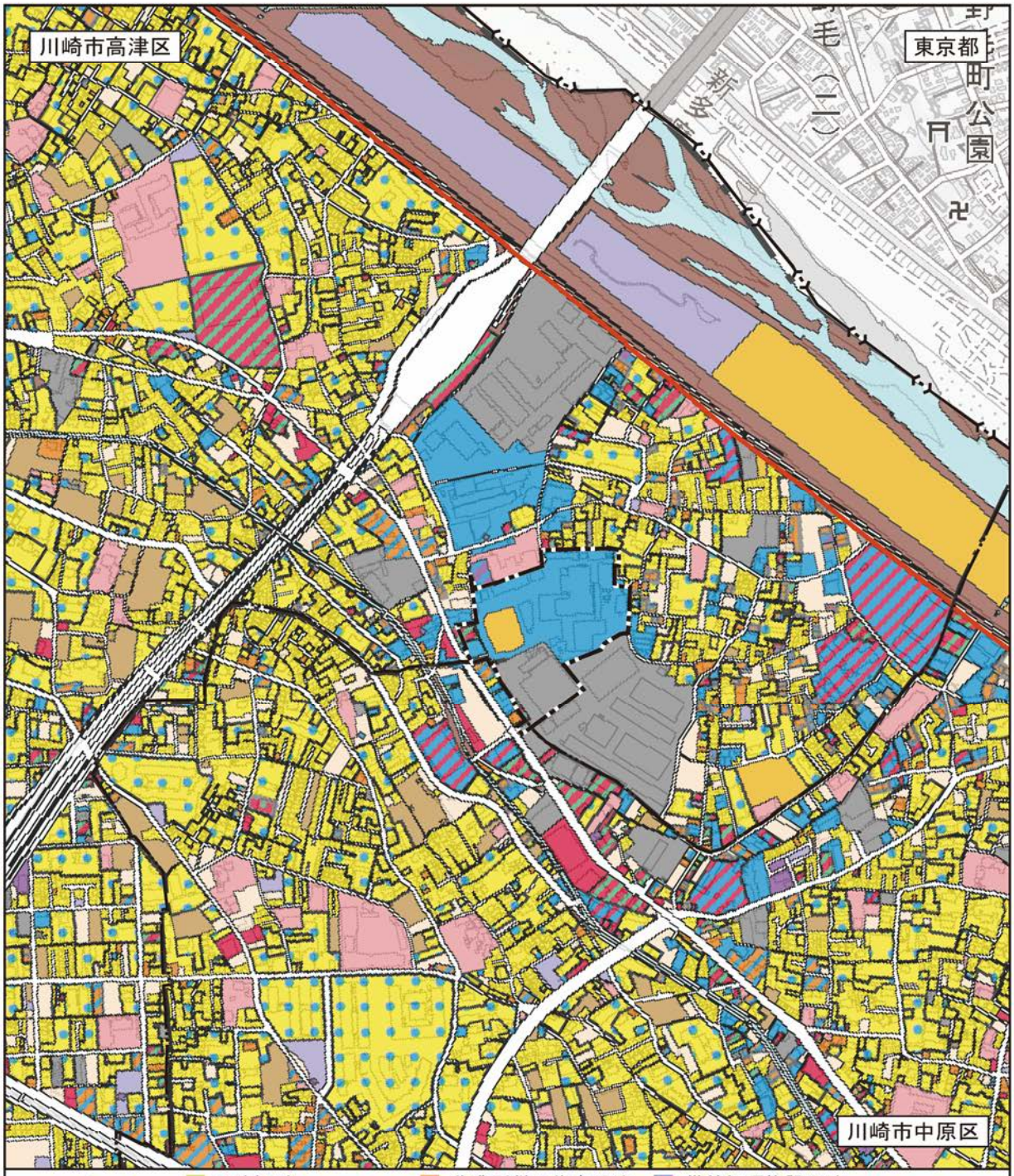
- 計画地
- 都県界
- 区　界
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 防火地域
- 第２種高度地区
- 第３種高度地区
- 市街化調整区域

資料：「ガイドマップかわさき　都市計画情報　用途地域等」（令和６年３月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-10　都市計画図

0　100　200　300　400　500m

N



凡 例

- 計画地
- 都県界
- 区 界

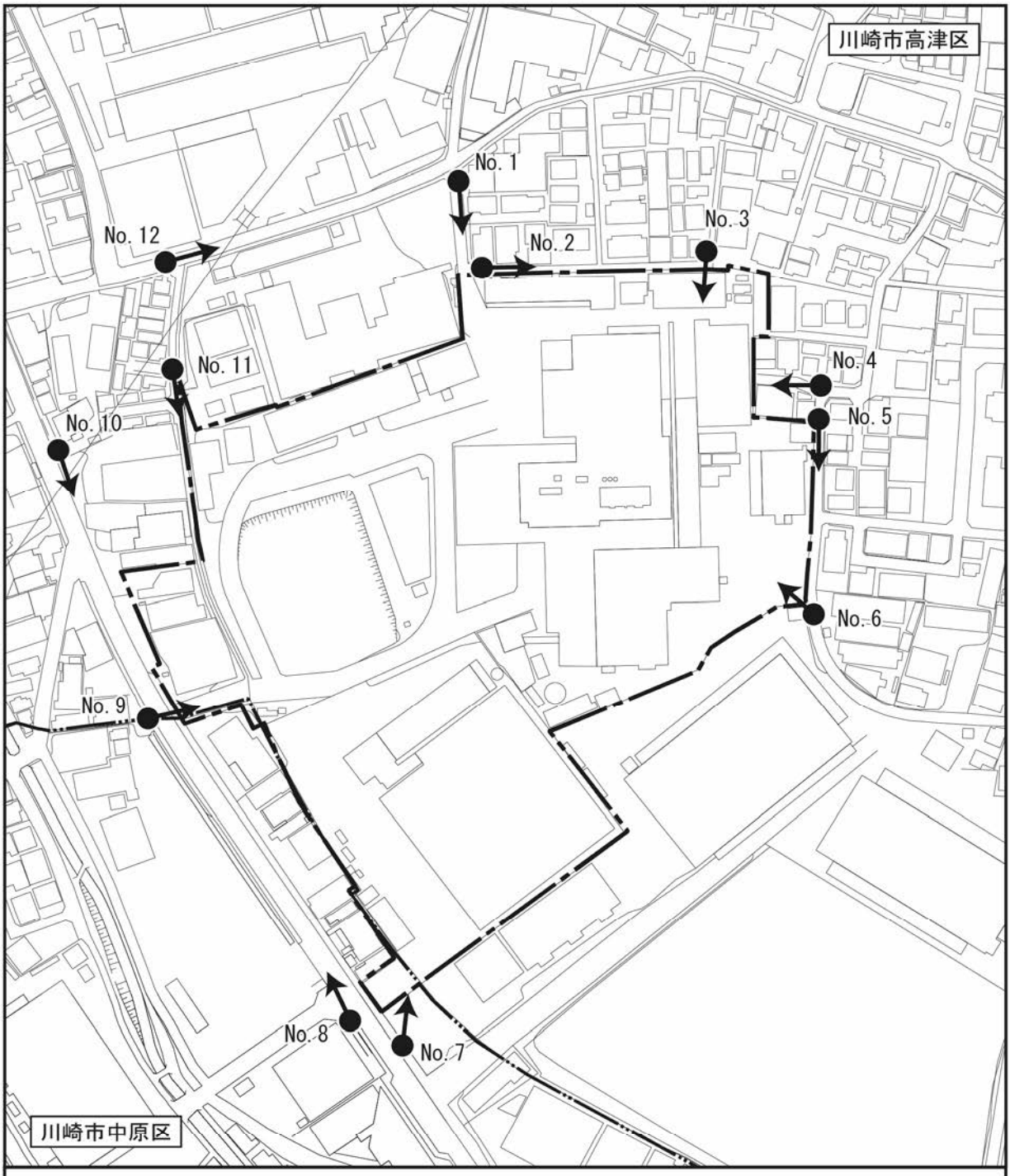
- 田(水田)
- 畑
- 耕作放棄地
- 平坦地山林
- 傾斜地山林
- 河川、水面、水路
- 荒地、海浜、河川敷
- 住宅用地
- 集合住宅用地
- 店舗併用住宅用地
- 作業所併用住宅用地
- 併用集合住宅用地
- 業務施設用地
- 商業用地
- 宿泊娯楽施設用地
- 重化学工業用地
- 軽工業用地
- 運輸施設用地
- 公共用地
- 供給処理施設用地
- 文教・厚生用地
- 公共空地
- 民間空地
- その他の空地
- 防衛施設
- 道路用地、鉄道用地
- 農振農用地
- 市街化区域と市街化調整区域の境界

資料：「神奈川県土地利用現況図［川崎東］」（神奈川県県土整備局都市部都市計画課）

図 3.1-11　土地利用現況図

0　100　200　300　400　500m

N



凡 例

計画地

区 界

撮影地点及び撮影方向

図 3.1-12 現況写真撮影地点位置図

0 50 100m

N

No.1　計画地北側道路より

No.2　計画地北側道路より

No.3　計画地北東側道路より

No.4　計画地東側道路より

No.5　計画地東側道路より

No.6　計画地南東側道路より

写真 3.1-1(1)　計画地周辺現況写真（撮影日：令和 5 年 6 月 20 日）

No.7　計画地南西側歩道より

No.8　計画地南西側歩道より

No.9　計画地西側歩道より

No.10　計画地北西側道路より

No.11　計画地北西側道路より

No.12　計画地北西側道路より

写真 3.1-1(2)　計画地周辺現況写真（撮影日：令和 5 年 6 月 20 日）

③　周辺地域の開発動向

計画地及びその周辺の道路等に係る計画等は、表 3.1-13(1)～(2)及び図 3.1-13 に示すとおりである。

本事業の主要な自動車動線となる国道 409 号（府中街道）は、「第 2 次川崎市道路整備プログラム」の対象路線である。道路拡幅が計画されており、計画地に接する「9 下野毛工区」はプログラムの後期②期間中（令和 11(2029)年度末まで）に着手予定となっている。

また、計画地東側約 500ｍで、国道 409 号（府中街道）と市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）を結ぶことになる市道宮内新横浜線の「10 宮内工区」は、道路整備プログラムの対象路線となっており、事業継続中ではあるが、多摩川に架かる「11 等々力大橋工区」はプログラム後期①（令和 7 年(2025)度末まで）に完成予定となっている。

表 3.1-13(1)　「第 2 次川崎市道路整備プログラム」の対象路線等
（整備推進路線（令和 11(2029)年度末までに完成予定））

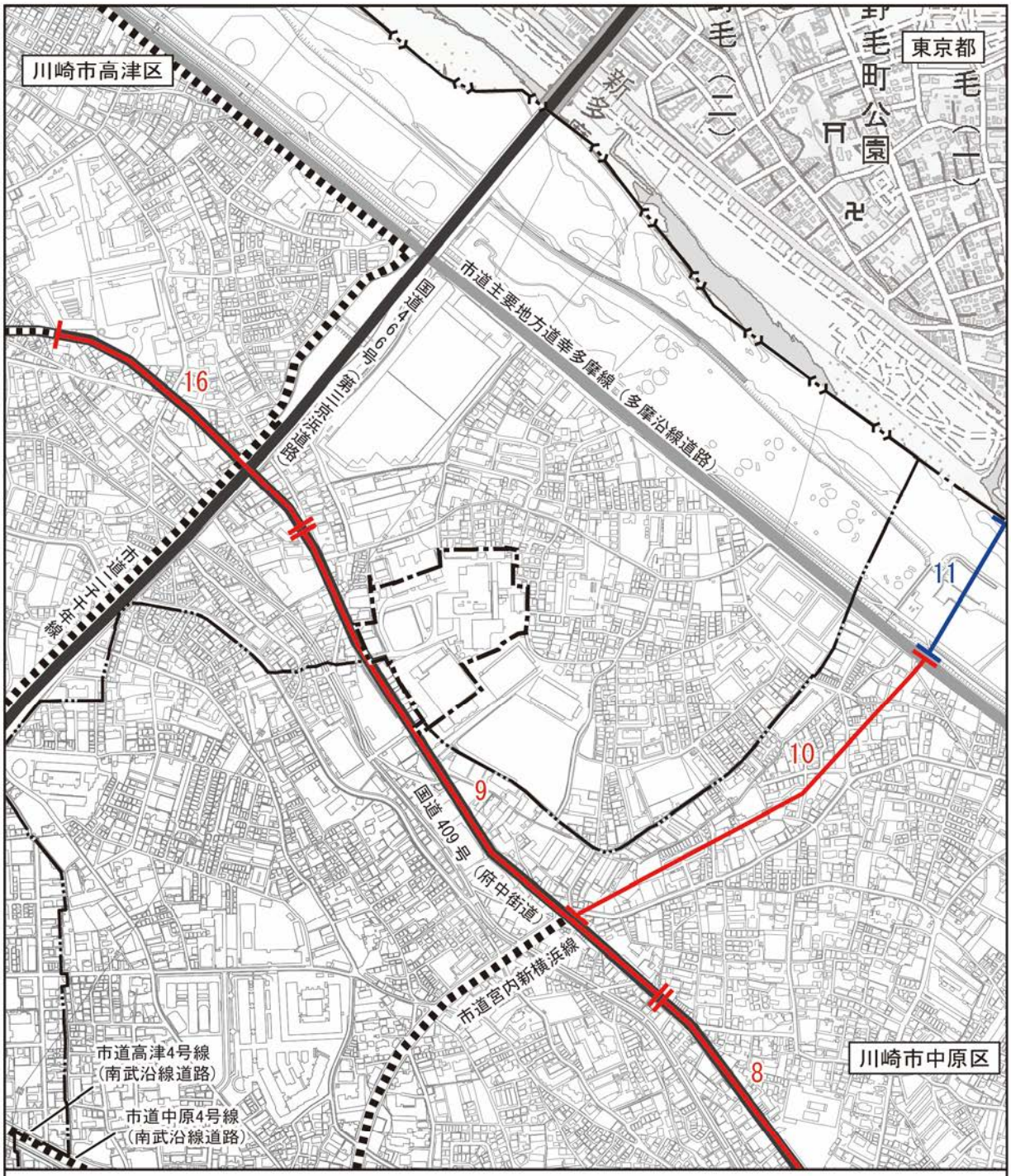
地点	区別	路線名	工区名	前期（H28～R3）		後期①（R4～R7）		後期②（R8～R11）
				当初目標	進捗	当初目標	進捗	取組
11	中原	(市)宮内新横浜線	等々力大橋	→	→	完成	完成	－

注）(市)は市道の道路事業に該当
　→：事業継続、－：未着手または完成済
資料：「ひと・もの・ゆめ　明日へつながる道　第 2 次川崎市道路整備プログラム
　～後期の取組【R4～R11】～ 計画期間 平成 28 年度～令和 11 年度」（令和 4 年 2 月、川崎市）

表 3.1-13(2)　「第 2 次川崎市道路整備プログラム」の対象路線等
（整備推進路線（事業継続中もしくは令和 11(2029)年度末までに着手予定））

地点	区別	路線名	工区名	前期（H28～R3）		後期①（R4～R7）		後期②（R8～R11）
				当初目標	進捗	当初目標	進捗	取組
8	中原	(国)国道 409 号	宮内	－	－	着手	先送り	着手
9		(国)国道 409 号	下野毛	－	－	着手	先送り	着手
10		(都)宮内新横浜線	宮内	→	→	→	→	→
16	高津	(国)国道 409 号	北見方	→	→	→	→	→

注）(都)は都市計画道路の街路事業、(国)は国道の道路事業に該当
　→：事業継続、－：未着手または完成済
資料：「ひと・もの・ゆめ　明日へつながる道　第 2 次川崎市道路整備プログラム
　～後期の取組【R4～R11】～計画期間 平成 28 年度～令和 11 年度」（令和 4 年 2 月、川崎市）



凡 例

計画地

都県界

区 界

国 道

主要地方道

【道路整備事業】

整備推進道路（令和11年度末までに完成予定）〈11〉

整備推進道路（事業継続中もしくは令和11年度末までに着手予定）〈8～10、16〉

【整備済路線】

整備済路線

資料：「ひと・もの・ゆめ　明日へつながる道　第２次川崎市道路整備プログラム
～後期の取組【R4 ～ R11】～計画期間 平成 28 年度～令和 11 年度」（令和４年２月、川崎市）
「ガイドマップかわさき　都市計画情報　都市計画道路事業進捗図」（令和６年３月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-13　道路等に係る計画等の状況

0　100　200　300　400　500m

N

（７）交通、運輸の状況

① 道路交通

計画地周辺の主要な道路は図 3.1-14 に示すとおりであり、計画地の西側に隣接する国道 409 号（府中街道）、北西側約 250ｍに国道 466 号（第三京浜道路）、北東側約 300ｍに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）等が通っている。

また、計画地周辺における全国道路・街路交通情勢調査（以降、道路交通センサス）一般交通量調査結果は、表 3.1-14 に示すとおりである。

令和 3(2021)年度調査において、計画地に隣接する国道 409 号（府中街道）（地点番号 Q10220）の平日（昼間）12 時間交通量は、10,147 台であり、大型車混入率は、22.1％である。

表 3.1-14　道路交通センサス調査結果

区間番号	路線名	調査年度	昼間 12 時間交通量（台/12h）		昼間 12 時間大型車混入率（%）	
			平日	休日	平日	休日
Q10220(川崎市高津区北見方 3-12)	国道 409 号（府中街道）	平成 22	8,741	－	18.2	－
		平成 27	10,028	－	18.5	－
		令和 3	10,147	－	22.1	－
Q28010(川崎市高津区(東京都境))	国道 466 号（第三京浜道路）	平成 22	50,298	45,222	5.0	1.7
		平成 27	46,654	－	12.9	－
		令和 3	47,355	－	13.0	－
Q28020(川崎市高津区末長(京浜川崎 IC))	国道 466 号（第三京浜道路）	平成 22	60,686	54,077	5.2	1.9
		平成 27	58,513	－	13.8	－
		令和 3	57,149	－	13.6	－
Q40490(川崎市高津区下野毛 1-13)	市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）	平成 22	12,233	8,942	30.0	9.7
		平成 27	11,928	－	30.0	－
		令和 3	12,086	－	24.2	－
Q80100(川崎市高津区北見方 2-33)	市道二子千年線	平成 22	10,948	9,435	18.0	7.2
		平成 27	4,823	－	17.4	－
		令和 3	4,899	－	21.5	－
Q80110(川崎市高津区北見方 1 丁目 11)	市道二子千年線	平成 22	10,948	9,435	18.0	7.2
		平成 27	10,316	－	18.0	－
		令和 3	9,058	－	17.5	－
Q80150(川崎市高津区末長 4-25)	市道小杉菅線（南武沿線道路）	平成 22	12,083	－	13.9	－
		平成 27	10,917	－	12.8	－
		令和 3	10,655	－	10.5	－
Q80300(川崎市中原区上小田中 2-42)	市道宮内新横浜線	平成 22	10,234	8,849	11.9	3.9
		平成 27	6,052	－	15.0	－
		令和 3	6,404	－	15.4	－

注 1）区間番号は、「令和 3 年度一般交通量調査　調査結果」（川崎市）による。
注 2）表中の区間番号は、図 3.1-14 に対応する。
注 3）調査時間は、7 時～19 時である。
注 4）「-」は、調査が行われていないことを示す。
資料：「平成 22,27,令和 3 年度一般交通量調査　調査結果」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）
「平成 22,27,令和 3 年度　道路交通センサス　一般交通量調査」（国土交通省）

② 鉄道

計画地周辺の鉄道の分布は、図 3.1-14 に示すとおりである。

計画地の南西側には、JR 南武線が通っており、約 1 ㎞の位置に計画地の最寄り駅である武蔵新城駅がある。

武蔵新城駅の 1 日平均乗車人員は、表 3.1-15 に示すとおりであり、乗車人員は令和元(2019)年度までは横ばいであり、令和 2(2020)年度に大きく減少しその後は増加傾向となっている。

表 3.1-15　計画地周辺駅の 1 日平均乗車人員

単位：人/日

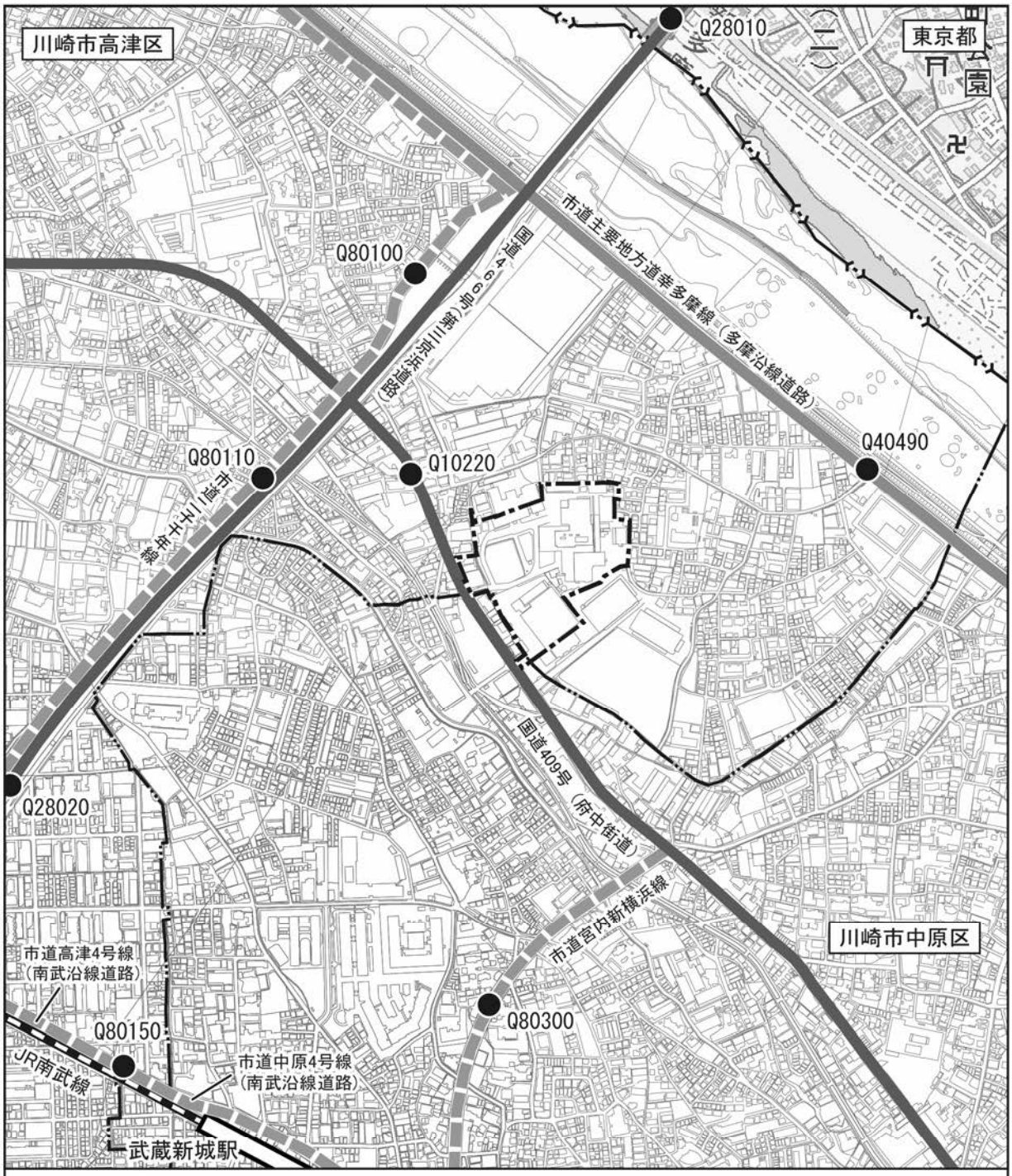
			平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
武蔵 新城駅	JR	総数	37,332	37,642	28,688	29,597	31,735
		定期	26,351	26,831	20,270	19,585	20,478

資料：「川崎市統計書令和 5 年(2023 年)版」（令和 6 年 3 月、川崎市）

③ バス

計画地周辺のバス路線は、図 3.1-15 に示すとおりである。

計画地へは東急バスの溝口駅・高津駅から川崎駅・武蔵小杉駅を結ぶ路線が利用可能であり、計画地最寄りのバス停は、宮内西（東急バス）、下野毛（東急バス）等である。



凡 例

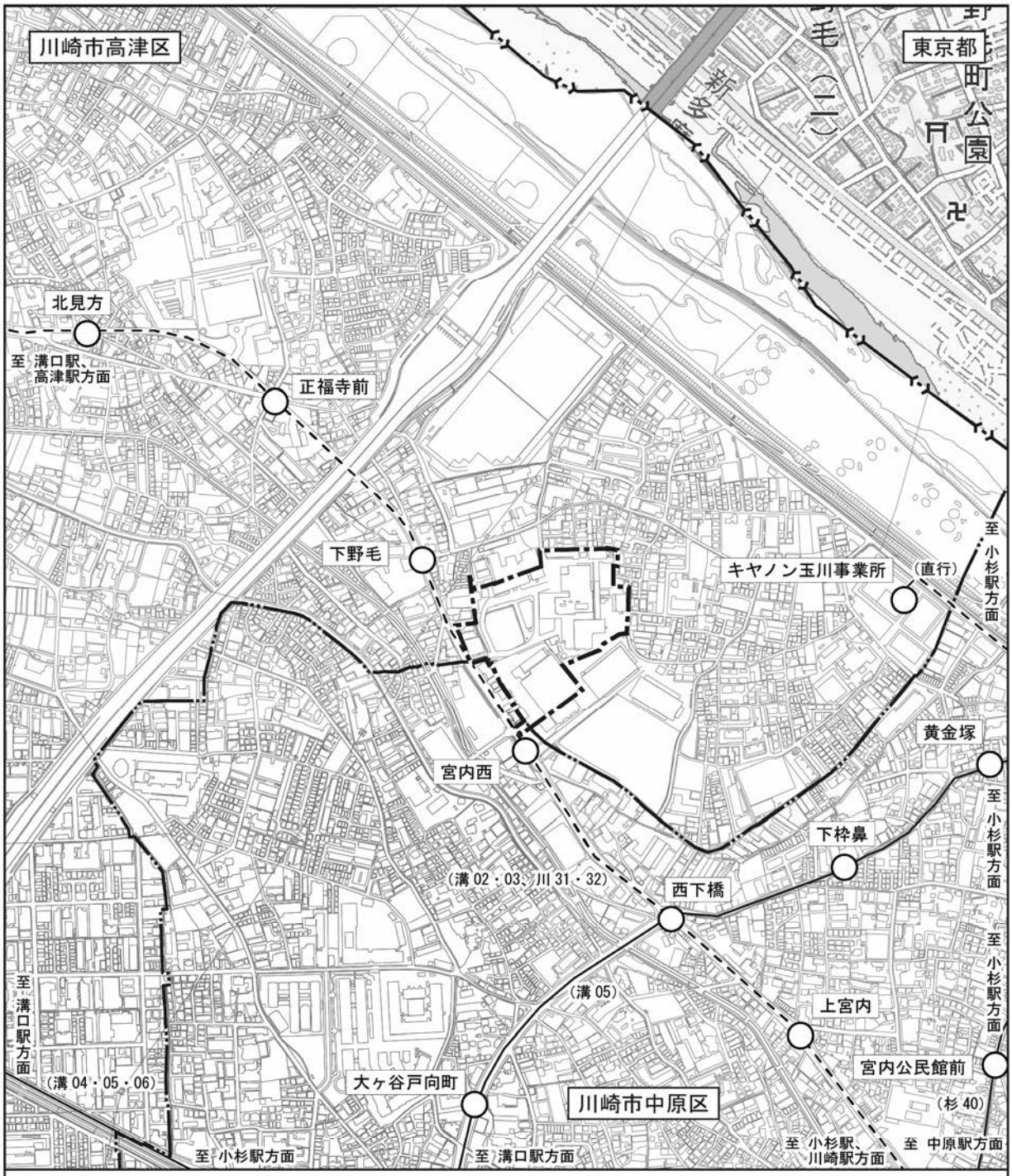
- 計画地
- 都県界
- 区 界
- 国 道
- 主要地方道
- 市 道
- 鉄 道
- 駅
- 調査地点（区間番号は令和3年度調査による）

資料：「令和３年度一般交通量調査 調査結果」（令和６年３月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-14 道路及び鉄道

0 100 200 300 400 500m

N



凡 例

━・━	計画地	――――	川崎市営バス
━‹·›━	都県界	- - - -	東急バス
━···━	区　界	○	バス停

資料：「中原区ガイドマップ 2023」（中原区）
「高津区ガイドマップ 2023」（高津区）

図 3.1-15　バス路線

0　100　200　300　400　500m

N

（８）公共施設等の状況

① 公共施設等

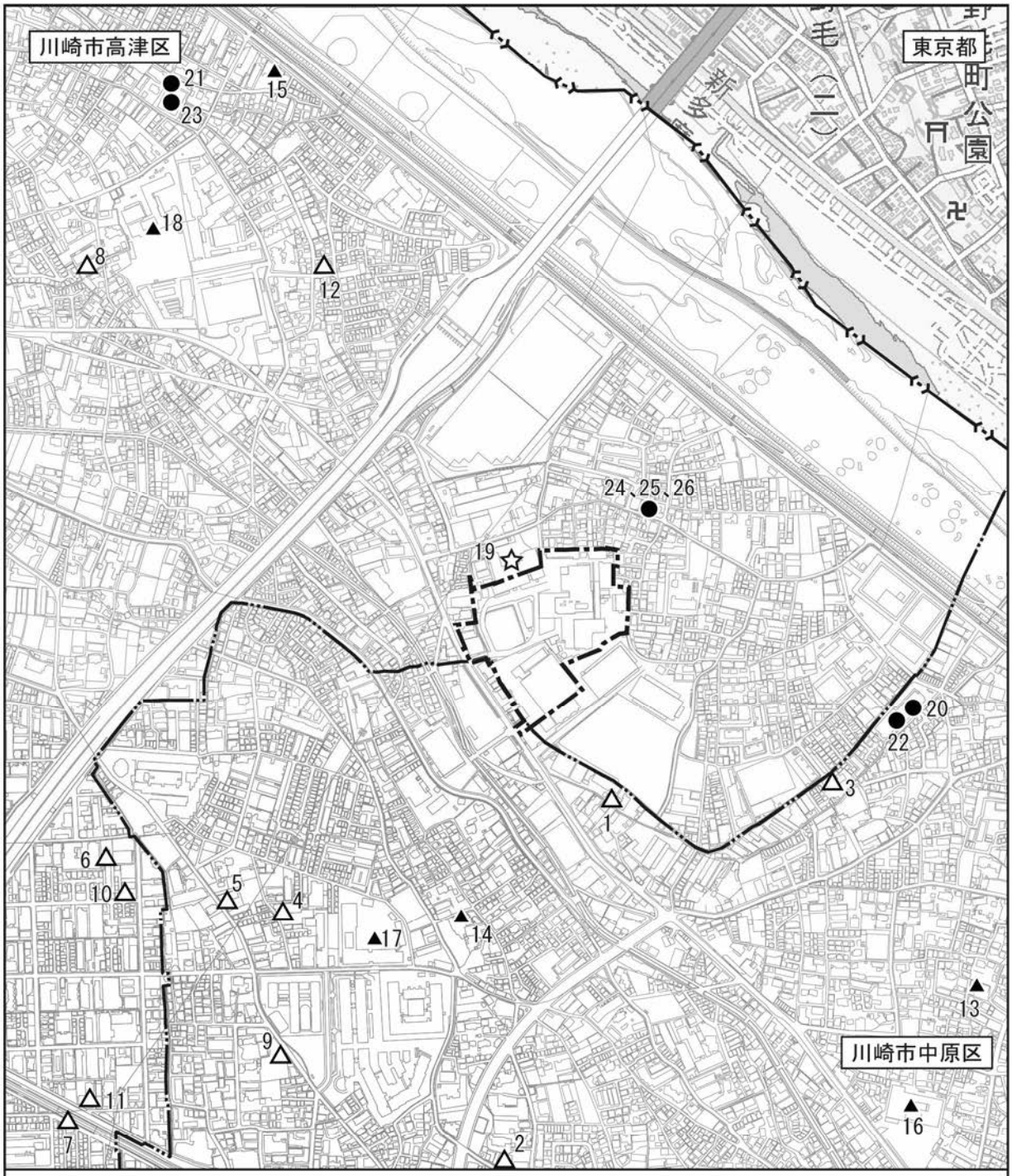
計画地周辺の公共施設等の分布状況は、表 3.1-16 及び図 3.1-16 に示すとおりである。

計画地に比較的近い保育施設として計画地の南側約 150mにももの里保育園（No.1）等が、文教施設として南側約 300mにつぼみ幼稚園（No.14）、南西側約 400mに大谷戸小学校（No.17）等が、医療機関として北側に隣接するハートフル川崎病院（No.19）が、福祉施設として北東側約 80mに東高津いこいの家（No.24）、地域子育て支援センターひがしたかつ（No.25）、東高津こども文化センター（No.26）等が存在している。

表 3.1-16　計画地周辺の公共施設等

区分		番号	施設名称
保育施設		1	ももの里保育園
		2	小学館アカデミーむさししんじょう保育園
		3	エクセレント西宮内保育園
		4	社会福祉法人けいわ会上小田中保育園
		5	まんまる保育園
		6	小学館アカデミーむさししんじょう第 2 保育園
		7	にじいろ保育園武蔵新城
		8	すこやか諏訪保育園
		9	にじいろ保育園上新城
		10	花の美保育室
		11	ローラスインターナショナルスクールオブサイエンス武蔵新城校
		12	ThreeStarsInternationalSchool
文教施設	幼稚園	13	宮内幼稚園
		14	つぼみ幼稚園
		15	諏訪幼稚園
	小学校	16	川崎市立宮内小学校
		17	川崎市立大谷戸小学校
		18	川崎市立東高津小学校
医療機関	病院	19	医療法人社団ハートフル川崎病院
福祉施設	特別養護老人ホーム・地域包括支援センター	20	みやうち地域包括支援センター
		21	陽だまりの園地域包括支援センター
		22	みやうち
		23	陽だまりの園
	老人いこいの家	24	東高津いこいの家
	地域子育て支援センター	25	地域子育て支援センターひがしたかつ
	こども文化センター	26	東高津こども文化センター

注）表中番号は、図 3.1-16 に対応する。
資料：「中原区ガイドマップ 2023」（中原区）
「高津区ガイドマップ 2023」（高津区）
「川崎市オープンデータ」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）



凡 例

- 計画地
- 都県界
- 区　界
- △ 保育施設
- ▲ 文教施設
- ☆ 医療機関
- ● 福祉施設

資料：「中原区ガイドマップ 2023」（中原区）
「高津区ガイドマップ 2023」（高津区）
「川崎市オープンデータ」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-16　公共施設位置図

0　100　200　300　400　500m

N

② 公園等

計画地周辺の公園等の分布状況は、表 3.1-17 及び図 3.1-17 に示すとおりである。

計画地の北東側約 70mに下野毛 1 丁目公園（No.7）、東側約 110mに下野毛 2 丁目公園（No.8）等がある。また、北東側約 300mの多摩川河川敷には、「川崎市景観計画」（平成 30 年 12 月改定、川崎市）で景観資源とされている多摩川緑地（No.1～4）が広がっている。

表 3.1-17　計画地周辺の公園等

番号	名称	番号	名称
1	多摩川緑地（諏訪地区）	11	末長こども公園
2	多摩川緑地（北見方地区）	12	末長東公園
3	多摩川緑地（下野毛地区）	13	新作高ノ免公園
4	多摩川緑地（宮内地区）	14	上小田中 1 丁目公園
5	東高津公園	15	上新城ふれあい公園
6	北見方 2 丁目公園	16	上小田中第 4 公園
7	下野毛 1 丁目公園	17	上小田中西公園
8	下野毛 2 丁目公園	18	上小田中北公園
9	下野毛 3 丁目公園	19	上小田中第 5 公園
10	下野毛 3 丁目つつじ公園		

注）表中番号は、図 3.1-17 に対応する。
資料：「中原区ガイドマップ 2023」（中原区）
「高津区ガイドマップ 2023」（高津区）
「ガイドマップかわさき都市計画情報都市施設」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

③ 人と自然とのふれあい活動の場

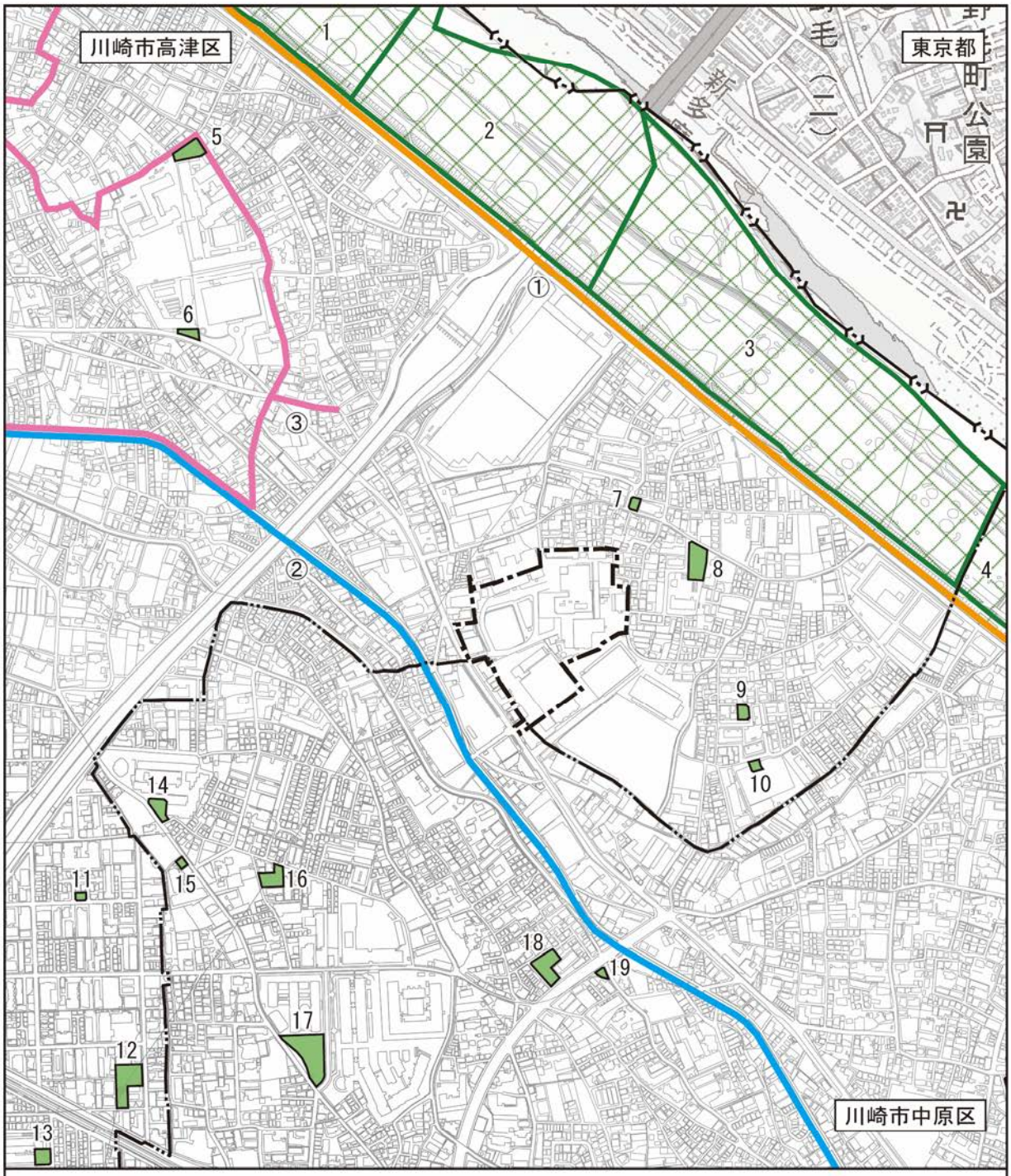
計画地及びその周辺の人と自然とのふれあい活動の場として、表 3.1-17 及び図 3.1-17 に示した緑地や、表 3.1-18 及び図 3.1-17 に示す散策路等が存在する。

計画地最寄りの人と自然とのふれあい活動の場としては、計画地西側に「二ヶ領用水散策こみち」がある。また、多摩川堤防上に「かわさき多摩川ふれあいロード（サイクリングコース）」がある。なお、「二ヶ領用水」は、「川崎市景観計画」（平成 30 年 12 月改定、川崎市）において景観資源に指定されている。

表 3.1-18　計画地周辺における人と自然とのふれあい活動の場（散策路等）

番号	人と自然とのふれあい活動の場
①	かわさき多摩川ふれあいロード（サイクリングコース）
②	二ヶ領用水散策こみち
③	二子・諏訪・北見方コース

注）表中番号は、図 3.1-17 に対応する。
資料：「かわさき多摩川ふれあいロード全体図」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）
「二ヶ領用水散策マップ」（平成 30 年 3 月、川崎市）
「高津のさんぽみち」（令和 6 年 3 月閲覧、高津区ホームページ）



凡 例

計画地
都県界
区 界
緑地
公園

人と自然とのふれあい活動の場
①：かわさき多摩川ふれあいロード（サイクリングコース）
②：二ヶ領用水散策こみち
③：二子・諏訪・北見方コース

資料：「中原区ガイドマップ 2023」（中原区）
「高津区ガイドマップ 2023」（高津区）
「ガイドマップかわさき　都市計画情報　都市施設」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）
「かわさき多摩川ふれあいロード全体図」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）
「二ヶ領用水散策マップ」（平成 30 年 3 月、川崎市）
「高津のさんぽみち」（令和 6 年 3 月閲覧、高津区ホームページ）

注）図中番号は、公園等は表 3.1-17、散策路等は表 3.1-18 に対応

図 3.1-17　公園等位置図

0　100　200　300　400　500m

N

（９）史跡・文化財の状況

計画地周辺の周知の埋蔵文化財包蔵地の状況は表 3.1-19 及び図 3.1-18、指定文化財等の状況は表 3.1-20 及び図 3.1-18 に示すとおりである。

計画地周辺には周知の埋蔵文化財包蔵地の「高津区 No.120」、「中原区 No.19」等や、指定文化財の「二ヶ領用水」が存在する。なお、計画地内には周知の埋蔵文化財包蔵地や指定文化財は存在しない。

表 3.1-19　計画地周辺の埋蔵文化財包蔵地

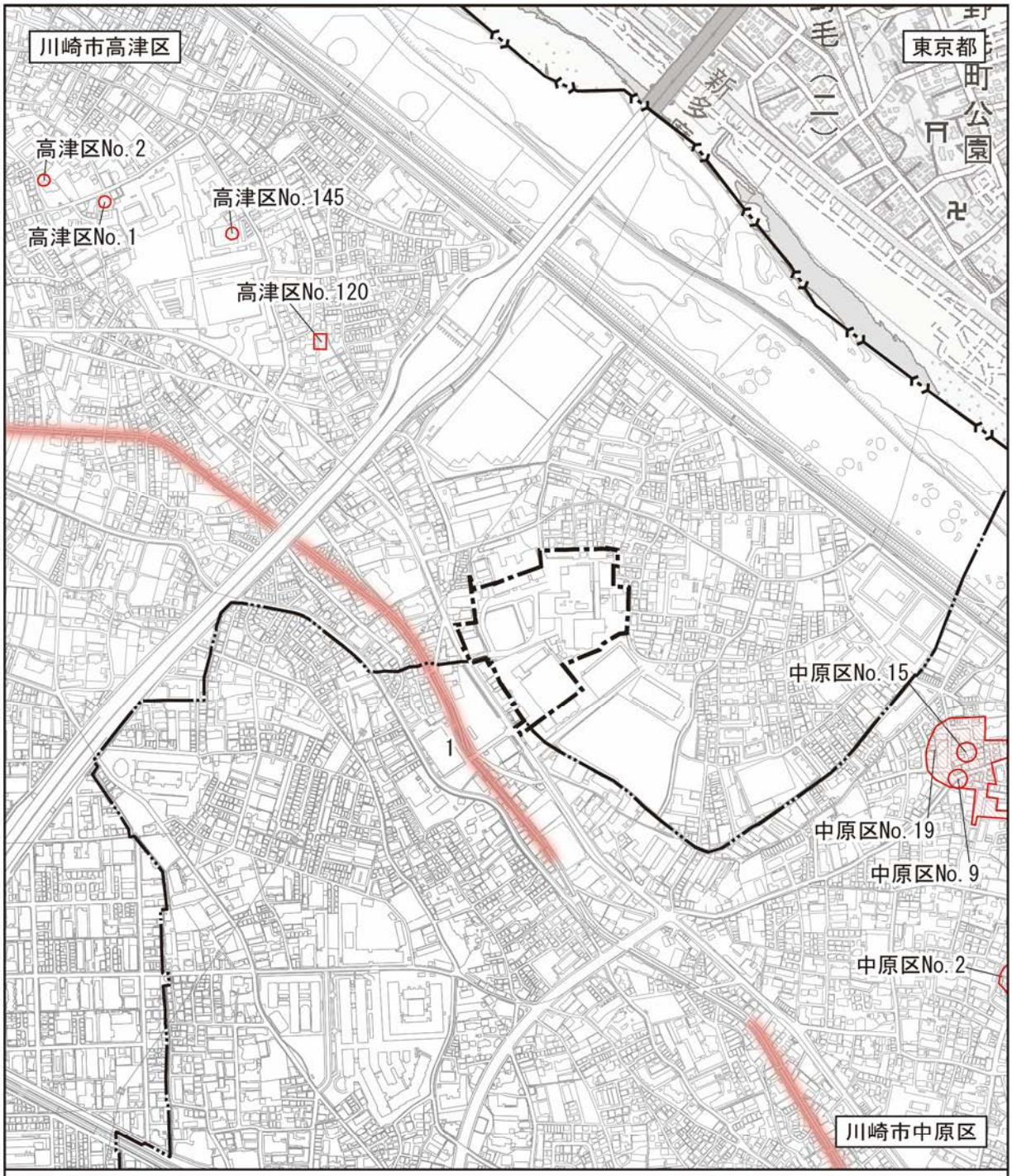
遺跡番号	種別
高津区 No.1	古墳
高津区 No.2	古墳
高津区 No.120	その他の墓
高津区 No.145	古墳
中原区 No.2	散布地
中原区 No.9	古墳
中原区 No.15	散布地
中原区 No.19	散布地

注）表中番号は、図 3.1-18 に対応する。
資料：「ガイドマップかわさき都市計画情報その他の土地規制」
（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

表 3.1-20　計画地周辺の指定文化財

番号	所在地	年代	名称	指定
1	多摩区・高津区・中原区・幸区	慶長 16（1611）年	二ヶ領用水	国登録記念物

注）表中番号は、図 3.1-18 に対応する。
資料：「神奈川県文化財目録種類別（令和 5 年 5 月 1 日現在）」
（令和 5 年 5 月、神奈川県教育委員会）
「神奈川県文化財目録市区町村別（令和 5 年 5 月 1 日現在）」
（令和 5 年 5 月、神奈川県教育委員会）



凡 例

計画地

都県界

区 界

埋蔵文化財包蔵地

国登録記念物（遺跡関係）

注 1）図中番号は埋蔵文化財包蔵地は表 3.1-19、
指定文化財は表 3.1-20 に対応

注 2）二ヶ領用水の途切れた範囲は、
神奈川県所有地であり現在未登録
である。

資料：「ガイドマップかわさき　都市計画情報　その他の土地規制」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）
「神奈川県文化財目録　種類別（令和 5 年 5 月 1 日現在）」（令和 5 年 5 月、神奈川県教育委員会）
「神奈川県文化財目録　市区町村別（令和 5 年 5 月 1 日現在）」（令和 5 年 5 月、神奈川県教育委員会）
川崎市教育委員会ヒアリング（令和 5 年 8 月）

図 3.1-18　文化財位置図

0　100　200　300　400　500m

N

（10）公害等の状況

① 公害苦情の状況

令和 4(2022)年度の公害苦情の件数は、表 3.1-21 に示すとおりである。

苦情発生件数は高津区で 137 件、中原区で 160 件であり、川崎市全体の 802 件に対し、高津区では約 17.1%、中原区では約 20.0%を占めている。種類別の苦情件数は、騒音が最も多く、次いで振動、次いで大気汚染となっている。

表 3.1-21　公害苦情の件数（令和 4(2022)年度）

区分	大気汚染	水質汚濁	土壌汚染	騒音	振動	地盤沈下	悪臭	その他	計
高津区	6	5	0	91	20	0	14	1	137
中原区	15	5	0	94	31	0	10	5	160
川崎市全体	112	22	0	459	123	0	68	18	802

資料：「令和 5（2023）年度　大気・水環境対策の取組」（令和 6 年 3 月、川崎市）

② 大気汚染

計画地周辺には、図 3.1-20 に示すとおり、一般環境大気測定局として高津測定局及び中原測定局、自動車排出ガス測定局として二子測定局がある。

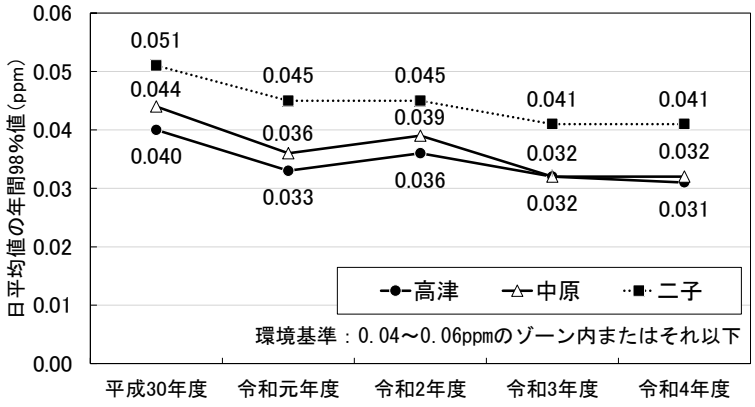
各測定局の令和 4(2022)年度における二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の測定結果は表 3.1-22 に、経年変化は図 3.1-19(1)～(2)に示すとおりである。

令和 4(2022)年度の測定結果では、各測定局で二酸化窒素濃度の評価、浮遊粒子状物質濃度の長期的評価及び短期的評価ともに環境基準を達成していた。

表 3.1-22　大気汚染測定結果(令和 4(2022)年度)

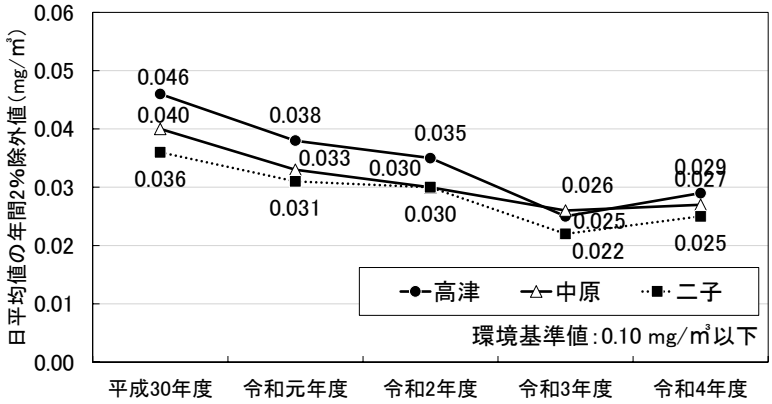
測定項目＼測定局		一般環境大気測定局		自動車排出ガス測定局	環境基準
		高津測定局（川崎市生活文化会館）	中原測定局（中原区役所地域みまもり支援センター）	二子測定局（高津区役所道路公園センター）	
二酸化窒素(ppm)	年平均値	0.013	0.013	0.023	1 時間値の 1 日平均値が 0.04ppm～0.06ppm のゾーン内又はそれ以下であること。
	日平均値の年間 98%値	0.031	0.032	0.041	
	環境基準達成状況※1	○	○	○	
浮遊粒子状物質(mg/㎥)	年平均値	0.013	0.012	0.012	1 時間値の 1 日平均値が 0.10mg/㎥以下であり、かつ、1 時間値が 0.20mg/㎥以下であること。
	日平均値の年間 2%除外値	0.029	0.027	0.025	
	環境基準達成状況※2	長期：○ 短期：○	長期：○ 短期：○	長期：○ 短期：○	

※1：二酸化窒素の環境基準の評価は、日平均値の年間 98%値が 0.06ppm 以下の場合を達成（○）と評価。
※2：浮遊粒子状物質の環境基準達成状況は、上段は長期的評価、下段は短期的評価の結果を示す。
長期的評価は、以下の①及び②が適合した場合を達成（○）と評価。
①年間 2%除外値が 0.10mg/㎥以下、②日平均値が 0.10mg/㎥を超えた日が 2 日以上連続しないこと。
短期的評価は、以下の①及び②が適合した場合を達成（○）と評価。
①1 時間値が 0.20mg/㎥以下、②日平均値が 0.10mg/㎥以下。
資料：「令和 4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」（令和 5 年 7 月、川崎市）



資料：「令和 4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」（令和 5 年 7 月、川崎市）

図 3.1-19(1)　二酸化窒素濃度経年変化
（日平均値の年間 98%値：平成 30 年度～令和 4 年度）



資料：「令和 4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」（令和 5 年 7 月、川崎市）

図 3.1-19(2)　浮遊粒子状物質濃度経年変化
（日平均値の年間 2%除外値：平成 30 年度～令和 4 年度）

凡 例

計画地	一般環境大気測定局
都県界	自動車排出ガス測定局
区 界	

図 3.1-20 測定局位置図

0 200 400 600 800 1,000m

N

③　水質汚濁

計画地周辺の水質調査地点である多摩川の二子橋（第三京浜）及び宮内雨水幹線の多摩川流入前における生物化学的酸素要求量（BOD）の測定結果及び経年変化は、表 3.1-23～24 に示すとおりである。

環境基準が設定されている多摩川の二子橋(第三京浜)の令和 4(2022)年度の BOD75%値は 1.7mg/L であり、環境基準（B 類型）を達成している。

計画地内において、著しい水質汚濁の発生源は存在しない。

表 3.1-23　水質調査結果（令和 4(2022)年度）

水系名	河川名	地点名	BOD75%値	環境基準(BOD75%値)
多摩川	多摩川	二子橋(第三京浜)	1.7mg/L	B 類型(3.0mg/L 以下)
	宮内雨水幹線	多摩川流入前	1.4mg/L	–※

※：宮内雨水幹線は環境基準が定められていない。
資料：「令和 4 年度神奈川県公共用水域及び地下水の水質測定結果」（令和 6 年 4 月、神奈川県）
「令和 4 年度　水環境データ集」（令和 6 年 3 月、川崎市）

表 3.1-24　BOD 経年変化（年平均値）

単位：mg/L

河川名	測定地点名	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年
多摩川	二子橋(第三京浜)	1.0	1.3	1.3	0.9	1.4
宮内雨水幹線	多摩川流入前	2.6	4.7	1.6	1.4	2.2

資料：「令和 4 年度　水環境データ集」（令和 6 年 3 月、川崎市）

④　土壌汚染

「令和 5（2023）年度　大気・水環境対策の取組」（令和 6 年 3 月、川崎市）によると、計画地のある高津区、中原区における「土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染状況調査等の汚染判明件数（令和 4(2022)年度）は高津区 2 件、中原区 1 件である。また、高津区で 1 件、中原区で 1 件が形質変更時要届出区域に指定されている。

計画地内では一部の区域について、形質変更時要届出区域に指定されている。計画地内の形質変更時要届出区域については、表 3.1-25 に示すとおりである。

表 3.1-25　計画地内の形質変更時要届出区域（令和 6 年 2 月 29 日現在）

自治体指定番号	指定年月日	区域の所在地	区域の概況	区域の面積	指定基準に適合しない特定有害物質
指-113 号	令和 4 年 6 月 16 日	高津区下野毛二丁目 920-3、920-7、976-1、976-2、976-3、976-6、976-7、987-3、988-3 の各一部	事業所の敷地	4,099.17 ㎡	鉛及びその化合物 砒素及びその化合物 ふっ素及びその化合物 ほう素及びその化合物

資料：「川崎市における土壌汚染対策法に基づく「形質変更時要届出区域」」
（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

⑤　騒音及び振動

高津区、中原区及び川崎市における「騒音規制法」及び「振動規制法」に基づく工場・事業場数、特定施設届出数は、表 3.1-26(1)～(2)に示すとおりである。

計画地が位置する高津区、中原区内には、「騒音規制法」に基づく特定施設を設置している工場・事業場はそれぞれ 231、250（それぞれ川崎市全体の約 18.9%、20.4%）存在し、「振動規制法」に基づく特定施設を設置している工場・事業場はそれぞれ 146、144（同約 23.4%、23.1%）存在する。

表 3.1-26(1)　特定施設設置届出工場・事業所数及び特定施設設置届出数（騒音規制法）

令和 5 年 3 月 31 日現在

名称＼地区		高津区	中原区	川崎市
工場・事業場		231	250	1,225
特定施設	金属加工機械	204	340	1,066
	空気圧縮機及び送風機	778	1434	7,237
	土石用破砕機等	7	6	35
	建設用資材製造機械	11	2	19
	木材加工機械	8	14	82
	印刷機械	42	72	207
	合成樹脂用射出成形機	147	183	506
	合計	1,197	2,051	9,152

資料：「令和 5（2023）年度　大気・水環境対策の取組」（令和 6 年 3 月、川崎市）

表 3.1-26(2)　特定施設設置届出工場・事業所数及び特定施設設置届出数（振動規制法）

令和 5 年 3 月 31 日現在

名称＼地区		高津区	中原区	川崎市
工場・事業場		146	144	624
特定施設	金属加工機械	375	495	1,540
	圧縮機	129	123	759
	土石用破砕機等	6	1	24
	木材加工機械	0	1	2
	印刷機械	27	38	101
	ゴム練用又は合成樹脂練用ロール機	0	0	1
	合成樹脂用射出成形機	125	104	341
	合計	666	765	2,768

資料：「令和 5（2023）年度　大気・水環境対策の取組」（令和 6 年 3 月、川崎市）

計画地周辺の騒音及び振動の発生源としては、計画地西側に面する国道 409 号（府中街道）を走行する自動車等がある。

⑥　地盤沈下

計画地周辺の水準点は図 3.1-21 に、各地点の地盤変動量は表 3.1-27 に示すとおりである。

年間地盤変動量は、平成 28 年～令和 2 年において前年比-2.8mm～+5.8mm であり、川崎市における地盤沈下の監視目安（年間 20mm 以上の沈下）を下回っている。

表 3.1-27　年間地盤変動量

単位：mm

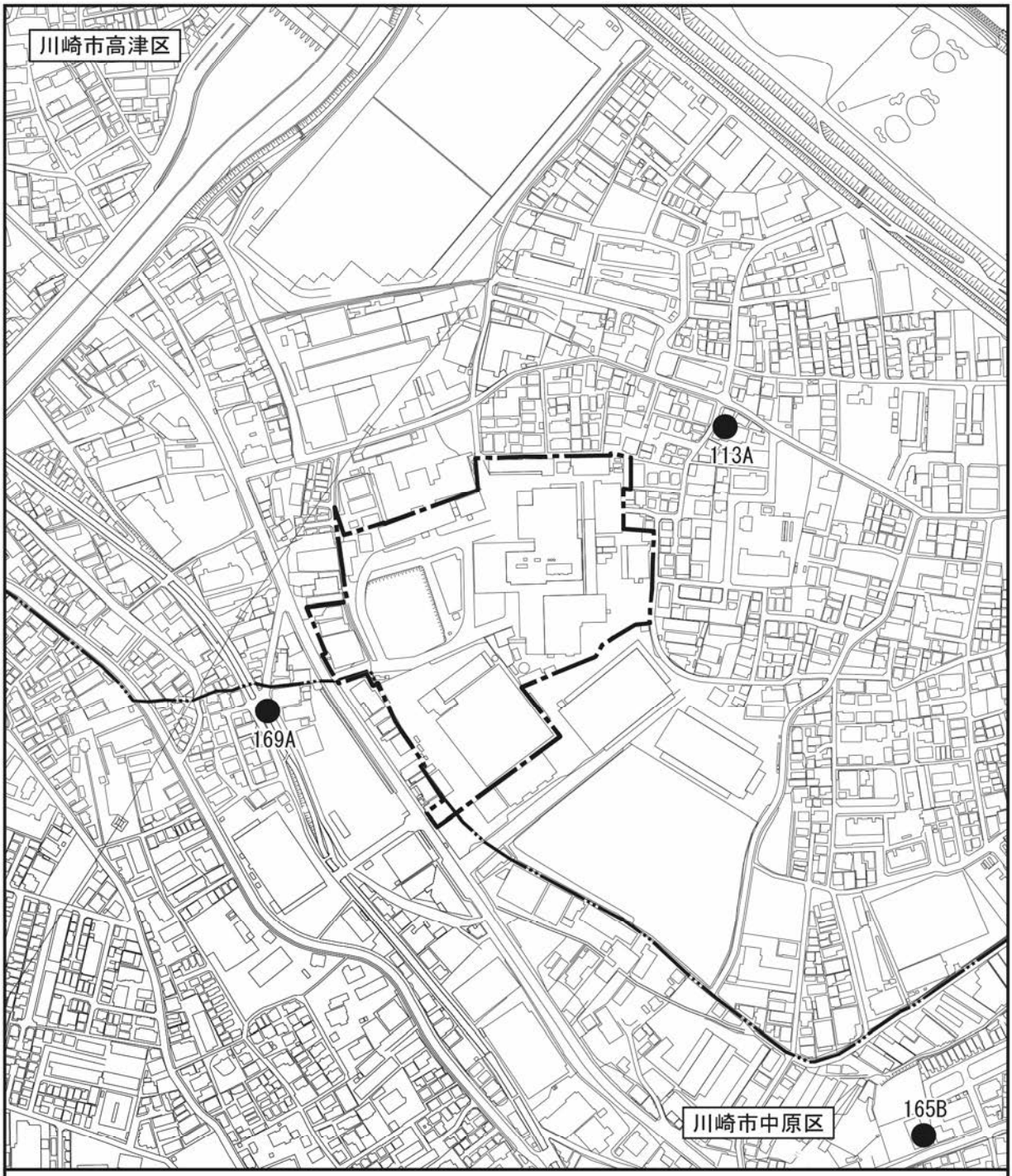
水準点番号	所在地	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
113A	高津区下野毛 2-6-8	+3.8	+0.5	+2.8	-2.8	+5.8
165B	中原区宮内 1-21-31	+3.4	+0.2	+0.7	-1.8	+5.3
169A	中原区宮内 2-31 先	+3.2	+1.0	+1.3	-1.6	+5.7

注 1）水準点番号は、図 3.1-21 に対応する。
注 2）地盤変動量は、各年基準日（1 月 1 日）の水準点の標高を前年と比較している。
注 3）令和 3 年から令和 5 年は表中地点が「不測」であったため、平成 28 年から令和 2 年とした。
資料：「市内の標高」（令和 6 年 3 月閲覧、川崎市ホームページ）

⑦　悪臭

計画地及びその周辺では、悪臭の調査は行われていない。

また、計画地及びその周辺には著しい悪臭を発生させるような施設（発生源）はない。



凡 例

計画地　　水準点

区　界

資料：「ガイドマップかわさき　地盤情報　公共水準点情報」（令和６年３月閲覧、川崎市ホームページ）

図 3.1-21　水準点位置図

0　50　100　150　200m

N

（11）法令等の状況

① 関連する法令等

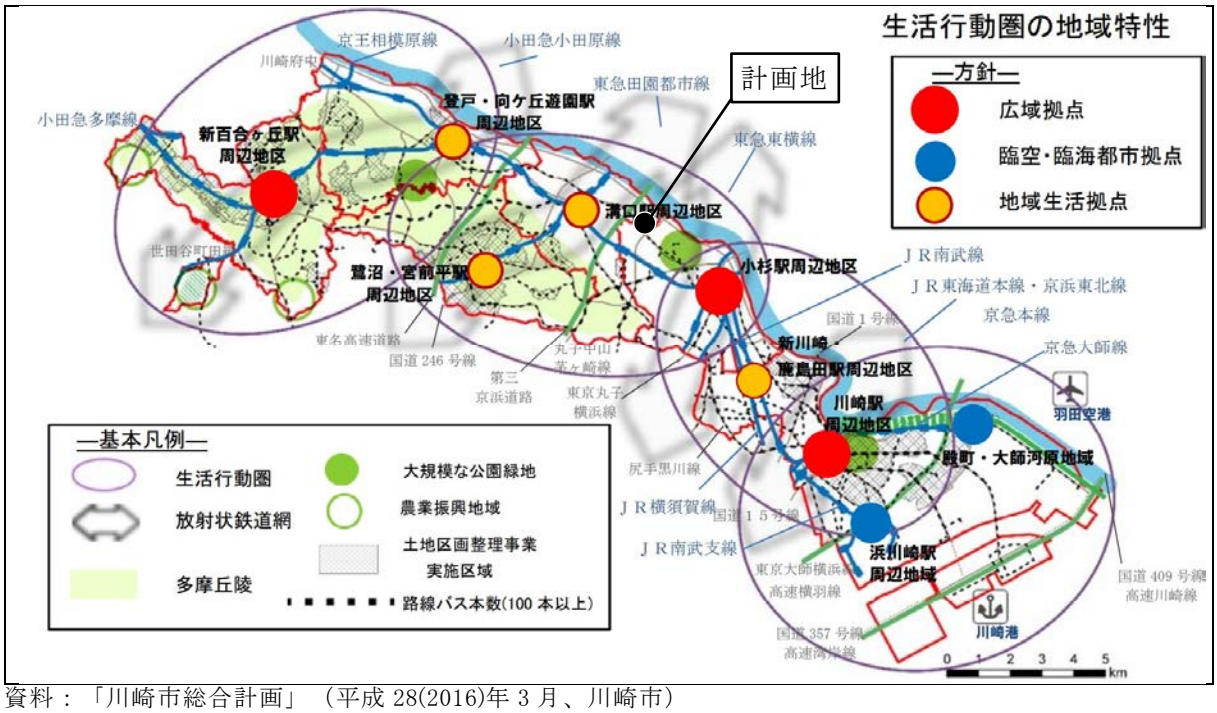
本事業に関連する環境関連法令、条例、要綱、計画等は表 3.1-28 に示すとおりである。

表 3.1-28　法令等

区分			法令、条例、要綱、計画等の名称	備考
環境関連	環境全般		環境基本法	平成 5 年 11 月 19 日、法律第 91 号
			第五次環境基本計画	平成 30 年 4 月、閣議決定
			川崎市環境基本条例	平成 3 年 12 月 25 日、条例第 28 号
			川崎市環境基本計画	令和 3 年 2 月改定、川崎市
	環境影響評価		川崎市環境影響評価に関する条例	平成 11 年 12 月 24 日、条例第 48 号
			地域環境管理計画	令和 3 年 3 月改定、川崎市
			川崎市環境影響評価等技術指針	令和 3 年 3 月改訂、川崎市
	地球環境		エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律	昭和 54 年 6 月 22 日、法律第 49 号
			建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律	平成 27 年 7 月 8 日、法律第 53 号
			地球温暖化対策の推進に関する法律	平成 10 年 10 月 9 日、法律第 117 号
			川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例	平成 21 年 12 月 24 日、条例第 52 号
			川崎市地球温暖化対策推進基本計画	令和 4 年 3 月改定、川崎市
	公害防止等生活環境の保全	全般	川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例	平成 11 年 12 月 24 日、条例第 50 号
			環境への負荷の低減に関する指針	平成 22 年 4 月、川崎市
			川崎市大気・水環境計画	令和 4 年 3 月、川崎市
		大気質	大気汚染防止法	昭和 43 年 6 月 10 日、法律第 97 号
		悪臭	悪臭防止法	昭和 46 年 6 月 1 日、法律第 91 号
		水質汚濁	下水道法	昭和 33 年 4 月 24 日、法律第 79 号
			水質汚濁防止法	昭和 45 年 12 月 25 日、法律第 138 号
			川崎市下水道条例	昭和 36 年 3 月、条例第 18 号
		地盤沈下	工業用水法	昭和 31 年 6 月 11 日、法律第 146 号
		土壌汚染	土壌汚染対策法	平成 14 年 5 月 29 日、法律第 53 号
		騒音	騒音規制法	昭和 43 年 6 月 10 日、法律第 98 号
		振動	振動規制法	昭和 51 年 6 月 10 日、法律第 64 号
	廃棄物等		廃棄物の処理及び清掃に関する法律	昭和 45 年 12 月 25 日、法律第 137 号
			資源の有効な利用の促進に関する法律	平成 3 年 4 月 26 日、法律第 48 号
			建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	平成 12 年 5 月 31 日、法律 104 号
			循環型社会形成推進基本法	平成 12 年 6 月 2 日、法律第 110 号
			建設廃棄物処理指針（平成 22 年度版）	平成 23 年 3 月 30 日、環境省
			建設副産物適正処理推進要綱	平成 14 年 5 月 30 日、国官総第 122 号、国総事第 21 号、国総建第 137 号
			神奈川県土砂の適正処理に関する条例	平成 11 年 3 月 16 日、神奈川県条例第 3 号
			川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例	平成 4 年 12 月 24 日、条例第 51 号
			建設廃棄物の適正管理の手引き	令和 4 年 3 月、川崎市
			川崎市一般廃棄物処理基本計画	平成 28 年 3 月、川崎市
			廃棄物保管施設設置基準要綱	平成 6 年 4 月改正、川崎市
	緑の回復・育成		川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例	平成 11 年 12 月 24 日、条例第 49 号
			川崎市緑の基本計画	平成 30 年 3 月改定、川崎市
			川崎市緑化指針	令和 4 年 2 月一部改正、川崎市
	景観		景観法	平成 16 年 6 月 18 日、法律第 110 号
			川崎市都市景観条例	平成 6 年 12 月 26 日、条例第 38 号
			川崎市景観計画	平成 30 年 12 月改定、川崎市
対象事業関連			建築基準法	昭和 25 年 5 月 24 日、法律第 201 号
			都市計画法	昭和 43 年 6 月 15 日、法律第 100 号
			川崎都市計画高度地区ただし書第 2 項第 4 号の規定に基づく許可の基準	平成 16 年 1 月 1 日、川崎市
			川崎市建築基準条例	昭和 35 年 9 月 9 日、条例第 20 号
			川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例	平成 7 年 12 月 26 日、条例第 48 号
			川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例	平成 15 年 7 月、条例第 27 号
			川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例	平成 15 年 7 月 4 日、条例第 29 号
			川崎市建築物環境配慮制度	令和 5 年 4 月改訂、川崎市
			川崎市総合計画	平成 28 年 3 月策定、川崎市
			川崎市都市計画マスタープラン全体構想	平成 29 年 3 月改定、川崎市
			川崎市都市計画マスタープラン高津区構想	令和 2 年 12 月改定、川崎市
			川崎市都市計画マスタープラン中原区構想	令和 3 年 8 月改定、川崎市

② 『川崎市総合計画』（平成 28(2016)年 3 月、川崎市）

「川崎市総合計画」では、「都市構造と交通体系の考え方」において、計画地が位置する中部エリアを「鉄道を主軸に、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積や交通結節機能の強化、それらに伴う路線バスサービスの充実などによる駅までのアクセスの向上などを図るとともに、計画的に整備された良好な市街地や町内会や自治会などの地域コミュニティを活かした協働の取組による鉄道沿線のまちづくりを推進する」としている。



資料：「川崎市総合計画」（平成 28(2016)年 3 月、川崎市）

図 3.1-22　都市構造のイメージ図

③　『川崎市都市計画マスタープラン全体構想』（平成 29 年 3 月改定、川崎市）
『川崎市都市計画マスタープラン高津区構想』（令和 2(2020)年 12 月改定、川崎市）

都市計画マスタープランは、長期的視点に立った都市の将来像を展望し、地域地区等の土地利用の方針や道路､公園等の市民の生活･経済活動を支える都市施設整備の方針、市街地整備の方針等を明らかにしたものである。

川崎市の都市計画マスタープランは、「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」（平成 29 年 3 月改定､川崎市）､「川崎市都市計画マスタープラン高津区構想」（令和 2(2020)年 12 月改定、川崎市）等の区別構想となっており、計画地は高津区構想の「身近な生活圏別の沿線まちづくりの考え方」において武蔵新城駅ゾーンに位置する。

全体構想では、計画地が位置する中部エリアのまちづくりの考え方は

・多摩川や等々力緑地等の本市を代表する地域資源を活かし、アクセスの向上や魅力の発信を通じ、広域的な交流の場の形成をめざす。
・二ヶ領用水、多摩丘陵の樹林地、都市農地等を活かし、身近な地域が連携する交流の場の形成をめざす。
・住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住民の住環境と中小製造業の操業環境の調和を図りながら、工業集積の維持、発展を促進する。

などとされている。

また、高津区構想の中では、計画地が位置する武蔵新城駅ゾーンのまちづくりの考え方は

・下野毛の準工業地域などでは、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住民の住環境と中小製造業の操業環境の調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進する。

などとされている。

資料：「川崎市都市計画マスタープラン高津区構想」（令和 2(2020)年 12 月、川崎市）

図 3.1-23　「川崎市都市計画マスタープラン高津区構想」の土地利用方針図

２　計画地及びその周辺地域の環境の特性

（１）立地特性

計画地は、川崎市のほぼ中央に位置し、JR 南武線武蔵新城駅から約 1km にある。周辺の幹線道路としては、西側の国道 409 号（府中街道）に面し、北西側約 250ｍに国道 466 号（第三京浜道路）、北東側約 300ｍに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）が通っている。

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。また、計画地はほぼ平坦な地形となっており、計画地及び周辺の標高は T.P.+12ｍ程度である。

計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等で形成された既成市街地である。

（２）環境の特性

前述の計画地及びその周辺地域の概況を踏まえ、地域環境管理計画の大項目に沿って環境の特性を以下のとおり把握した。

ア　地球環境

計画地周辺には、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地しており、温室効果ガスの発生源としては、自動車の走行やアイドリング、工場の稼働等が挙げられる。

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。そのため、著しい温室効果ガスの発生源はない。

イ　大気

計画地周辺の一般環境大気測定局（高津測定局及び中原測定局）及び自動車排出ガス測定局（二子測定局）における令和 4(2022)年度の測定結果では、各測定局の二酸化窒素濃度の評価、浮遊粒子状物質濃度の長期的評価及び短期的評価ともに環境基準を達成していた。

また、計画地及びその周辺には、著しい大気汚染物質及び悪臭を発生させる施設等はない。

ウ　水

計画地西側約 70ｍに二ヶ領用水が、北東側約 300ｍに一級河川多摩川が流れており、計画地は多摩川流域に属している。

計画地周辺の水質調査地点である多摩川の二子橋（第三京浜）における令和 4(2022)年の生物化学的酸素要求量（BOD）の測定結果は、75％値は 1.7mg/L であり、環境基準（B 類型）を達成している。

また、計画地内に井戸、河川、水路等はない。

エ　地盤

計画地及び周辺は全体的に平坦な地形となっており、計画地及び周辺の標高はT.P.+12m程度となっている。

年間地盤変動量は、平成 28 年～令和 2 年において前年比-2.8mm～+5.8mm であり、川崎市における地盤沈下の監視目安（年間 20mm 以上の沈下）を下回っている。

オ　土壌汚染

「令和 5（2023）年度　大気・水環境対策の取組」（令和 6 年 3 月、川崎市）によると、計画地のある高津区、中原区における「土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染状況調査等の汚染判明件数（令和 4(2022)年度）は高津区 2 件、中原区 1 件である。また、高津区で 1 件、中原区で 1 件が形質変更時要届出区域に指定されている。

計画地内では一部の区域について、形質変更時要届出区域に指定されている。

カ　騒音・振動・低周波音

計画地周辺の騒音・振動の主な発生源としては、計画地西側に面する国道 409 号（府中街道）を走行する自動車等がある。

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。そのため、著しい騒音及び振動の発生源はない。

なお、計画地及びその周辺に著しい低周波音の発生源は存在しない。

キ　廃棄物等

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。そのため、廃棄物等はほとんど排出されていない。

ク　水象

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。計画地内に井戸、河川、水路等はない。

なお、計画地の舗装面などに降った雨水の一部は、雨水排水管へ流入している。

計画地及びその周辺に湧水及び海域は存在しない。

ケ　生物

計画地内は現在、一部の植栽等の他にまとまった緑地はなく、動物の主要な生息環境も存在しない。

計画地近傍は既成市街地であり、運輸施設や住宅の敷地内の植栽が存在するものの、植物相、動物相は乏しい状況である。また、希少な植物、動物の生育・生息環境は存在しない。

コ　緑

計画地内は現在、一部の植栽等の他にまとまった緑地はない。

計画地周辺の公園等としては、北東側約 70mに下野毛 1 丁目公園、東側約 110mに下野毛 2 丁目公園等がある。また、北東側約 300mの多摩川河川敷には多摩川緑地が広がっている。

サ　人と自然とのふれあい活動の場

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、人と自然とのふれあい活動の場はない。

計画地最寄りの人と自然とのふれあい活動の場としては、計画地西側に「二ヶ領用水散策こみち」がある。また、多摩川堤防上に「かわさき多摩川ふれあいロード（サイクリングコース）」がある。

シ　歴史的文化的遺産

計画地周辺には周知の埋蔵文化財包蔵地の「高津区 No.120」、「中原区 No.19」等や、指定文化財の「二ヶ領用水」が存在する。なお、計画地内には周知の埋蔵文化財包蔵地や指定文化財は存在しない。

ス　景観

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。

計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地している。また、計画地周辺には、「川崎市景観計画」において景観資源に位置づけられている二ヶ領用水や多摩川緑地等が存在する。

セ　構造物の影響

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。

計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地している。

計画地周辺において超高層建築物は、存在していない。

ソ　コミュニティ施設

計画地周辺の公共施設等は、保育施設として南側約 150mにももの里保育園が、文教施設として南側約 300mにつぼみ幼稚園、南西側約 400mに大谷戸小学校が、医療機関として北側に隣接するハートフル川崎病院が、福祉施設として北東側約 80mに東高津いこいの家、地域子育て支援センターひがしたかつ、東高津こども文化センター等が存在している。

タ　地域交通

計画地周辺の主要な道路は、計画地の西側に隣接する国道 409 号（府中街道）、北西側約 250ｍに国道 466 号（第三京浜道路）、北東側約 300ｍに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）等が通っている。

計画地に隣接する国道 409 号（府中街道）（地点番号 Q10220）の令和 3(2021)年度の平日（昼間）12 時間交通量は、10,147 台であり、大型車混入率は、22.1％である。

チ　地形・地質

計画地及びその周辺の自然地形は、「旧河道」、「氾濫平野」及び「自然堤防」からなっている。自然地形の「旧河道」及び「氾濫平野」は、大半が「人工地形（盛土地・埋立地）」となっている。

ツ　安全

計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。

また、計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等で形成された既成市街地である。

第4章　環境影響評価項目の選定等

第４章　環境影響評価項目の選定等

１　環境影響要因の抽出

環境影響評価の調査、予測及び評価にあたっては、事業計画内容と計画地及びその周辺の環境特性、地域特性を考慮して、事業実施に伴う環境影響要因（環境影響が想定される行為）を抽出した。

抽出した環境影響要因は、表 4-1 に示すとおりである。

表 4-1　環境影響要因の抽出

<table>
<tr><th>対象時期</th><th colspan="2">環境影響要因</th></tr>
<tr><td rowspan="3">工事中</td><td colspan="2">建設機械の稼働</td></tr>
<tr><td colspan="2">工事用車両の走行</td></tr>
<tr><td colspan="2">工事の影響</td></tr>
<tr><td rowspan="6">供用時</td><td rowspan="2">施設の存在</td><td>緑の回復育成</td></tr>
<tr><td>建築物の存在</td></tr>
<tr><td rowspan="4">施設の供用</td><td>施設の供用</td></tr>
<tr><td>冷暖房施設等の設置</td></tr>
<tr><td>駐車場の利用</td></tr>
<tr><td>施設関連車両の走行</td></tr>
</table>

２　環境影響評価項目の選定

「地域環境管理計画」に掲げられている環境影響評価項目のうちから、事業特性と計画地及びその周辺の環境特性、地域特性を勘案し、抽出した環境影響要因ごとに環境影響評価項目を選定した。

環境影響要因と環境影響評価項目の関連表は表 4-2 に、選定した理由、または選定しない理由は表 4-3(1)～(7)に示すとおりである。

表 4-2　環境影響要因と環境影響評価項目の関連表

環境影響評価項目 ＼ 環境影響要因		工事中			供用時					
					施設の存在		施設の供用			
		建設機械の稼働	工事用車両の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物の存在	施設の供用	冷暖房施設等の設置	駐車場の利用	施設関連車両の走行
地球環境	温室効果ガス						●			
大　気	大気質	●	●						●	●
	悪　臭									
	上記以外の大気環境要素									
水	水　質									
	水　温									
	底　質									
地　盤	地下水位									
	地盤沈下									
	変　状									
土壌汚染	土壌汚染			●						
騒音・振動・低周波音	騒　音	●	●					●	●	●
	振　動	●	●							●
	低周波音									
廃棄物等	一般廃棄物						●			
	産業廃棄物			●			●			
	建設発生土			●						
水　象	水量・流量・流出量									
	湧　水									
	潮　流									
	上記以外の水環境要素									
生　物	植　物									
	動　物									
	生態系									
緑	緑の質				●					
	緑の量				●					
人と自然とのふれあい活動の場	人と自然とのふれあい活動の場									
歴史的文化的遺産	歴史的文化的遺産									
景　観	景観、圧迫感					●				
構造物の影響	日照阻害					●				
	テレビ受信障害					●				
	風　害					●				
コミュニティ施設	コミュニティ施設									
地域交通	交通安全、交通混雑		●							●
	地域分断									
地形・地質	土砂流出									
	崩　壊									
	斜面安定									
安　全	火災、爆発、化学物質の漏洩等									

注）●印は選定した項目を示す。

表 4-3(1)　環境影響評価項目選定等の理由

<table>
<tr><th colspan="2">環境影響評価項目</th><th>項目の選定</th><th>現況の概要</th><th>選定理由、または選定しない理由</th></tr>
<tr><td>地球環境</td><td>温室効果ガス</td><td>○</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地周辺には、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地しており、温室効果ガスの発生源として、自動車の走行やアイドリング、工場の稼働等が挙げられる。</td><td>供用時には、電気・都市ガスの利用が考えられることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">大気</td><td>大気質</td><td>○</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地周辺の一般環境大気測定局（高津・中原測定局）及び自動車排出ガス測定局（二子測定局）における令和4年度の測定結果では、二酸化窒素濃度の評価、浮遊粒子状物質濃度の長期的評価及び短期的評価ともに各測定局で環境基準を達成している。
二酸化窒素　令和4年度測定結果
【単位：ppm】
<table>
<tr><th>測定局</th><th>年平均値</th><th>日平均値の年間98%値</th><th>評価</th></tr>
<tr><td>高津</td><td>0.013</td><td>0.031</td><td>○</td></tr>
<tr><td>中原</td><td>0.013</td><td>0.032</td><td>○</td></tr>
<tr><td>二子</td><td>0.023</td><td>0.041</td><td>○</td></tr>
</table>
「評価」○：環境基準の達成、×：環境基準の非達成
浮遊粒子状物質　令和4年度測定結果
【単位：mg/㎥】
<table>
<tr><th>測定局</th><th>年平均値</th><th>日平均値の年間2%除外値</th><th>評価</th></tr>
<tr><td>高津</td><td>0.013</td><td>0.029</td><td>○</td></tr>
<tr><td>中原</td><td>0.012</td><td>0.027</td><td>○</td></tr>
<tr><td>二子</td><td>0.012</td><td>0.025</td><td>○</td></tr>
</table>
「評価」○：環境基準の達成、×：環境基準の非達成</td><td>工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行により発生する窒素酸化物及び浮遊粒子状物質は、計画地周辺の大気質に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。
供用時については、施設利用者の駐車場利用や施設関連車両の走行により計画地内において公開する歩道等や周辺の大気質に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。
なお、産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）に工場機能の誘致の可能性があるが、大気汚染防止法に定めるばい煙発生施設等や川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に定められる排煙・粉じんに係る指定施設の設置は想定されないため、供用時の施設の稼働に関しては評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>悪　臭</td><td>－</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地及びその周辺には著しい悪臭を発生させるような施設（発生源）はない。</td><td>工事中には、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努める計画であり、著しい悪臭を発生させることはないことから、評価項目として選定しない。
供用時には、産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）に工場機能の誘致の可能性があるが、仮に悪臭を発生させるテナントの入居があっても計画建物の外部へ漏れ出ることはない設えを入居テナントが対応することから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td></td><td>上記以外の大気環境要素</td><td>－</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地内において、上記以外の大気環境要素に影響を及ぼす施設や要因はない。</td><td>工事中及び供用時に、上記以外の大気環境要素に影響を及ぼす要因はないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
</table>

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

表 4-3(2)　環境影響評価項目選定等の理由

環境影響評価項目		項目の選定	現況の概要	選定理由、または選定しない理由
水	水　質	－	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。 計画地周辺の水質調査地点である多摩川の二子橋（第三京浜）の令和4年度の生物化学的酸素要求量（BOD）の測定結果は、75％値が1.7mg/Lであり、環境基準（B類型）を達成している。 また、計画地内に井戸、河川、水路等はない。	工事中の雨水排水は、計画区域内の仮設沈砂施設に貯留し土粒子を十分に沈殿させた上で、既設の雨水排水管に排水する計画であり、公共用水域の水質に影響を及ぼすことはない。また、地下水の水質に影響を及ぼす地盤改良や施設の設置は行わない。 供用時の雨水排水は計画地内に新設する雨水管を経て、既設の雨水排水管に、排水する計画である。また、汚水排水についても計画地内に新設する汚水管を経て、市道北見方24号線沿いに埋設されている既設の汚水排水管に排水する計画であり、公共用水域の水質に影響を及ぼすことはないことから、評価項目として選定しない。
	水　温	－	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。 計画地内において、公共用水域の水温に影響を及ぼす要因はない。	工事中及び供用時に、公共用水域の水温に影響を及ぼす要因はないことから、評価項目として選定しない。
	底　質	－	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。 計画地内において、公共用水域の底質に影響を及ぼす要因はない。	工事中及び供用時に、公共用水域の底質の改変は行わないことから、評価項目として選定しない。
地盤	地下水位	－	計画地周辺の水準点における年間地盤変動量は、平成28年～令和2年において前年比-2.8mm～+5.8mmであり、川崎市における地盤沈下の監視目安（年間20mm以上の沈下）を下回っている。	工事中の地下掘削にあたっては、止水性や剛性の高い土留壁を構築するなど、地下水位の変化及び地盤の変状を生じさせない工法を選定する計画であること、計画地周辺において地下水位の変化に伴う地盤沈下のおそれはないことから、評価項目として選定しない。 供用時には、地下水の揚水を行う計画はないことから、評価項目として選定しない。
	地盤沈下	－		
	変　状	－		

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

表 4-3(3)　環境影響評価項目選定等の理由

<table>
<tr><th colspan="2">環境影響評価項目</th><th>項目の選定</th><th>現況の概要</th><th>選定理由、または選定しない理由</th></tr>
<tr><td>土壌汚染</td><td>土壌汚染</td><td>○</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地内の一部の区域について、形質変更時要届出区域に指定されており、鉛、砒素、ふっ素、ほう素の汚染が確認されている。</td><td>計画地の一部及びその周辺には、「土壌汚染対策法」に基づく形質変更時要届出区域があるため、本事業において汚染土壌の飛散防止等の措置を関係機関と協議し、適切な対処を講じていく計画である。また、計画地内において、形質変更時要届出区域以外の敷地についても既存建築物の解体とともに状況を確認する必要があるため、工事中については評価項目として選定する。
ただし、供用時には土壌汚染を生じさせる要因はないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">騒音・振動・低周波音</td><td>騒　音</td><td>○</td><td rowspan="2">計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地周辺の騒音・振動の主な発生源としては、計画地西側に面する国道409号（府中街道）を走行する自動車等がある。</td><td>工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行により発生する騒音は、計画地周辺の生活環境に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。
供用時については、施設利用者の駐車場利用や施設関連車両の走行及び冷暖房施設等の設置による騒音の影響が考えられることから、評価項目として選定する。
なお、産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）に工場機能の誘致の可能性があるが、製造用機器を稼働させる場合、計画建物内で稼働させることになるため、計画建物の外部へ音が著しく漏れ出ることはない。そのため、予測条件からは除外する。</td></tr>
<tr><td>振　動</td><td>○</td><td>工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行により発生する振動は、計画地周辺の生活環境に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。
供用時については、施設関連車両の走行による振動の影響が考えられることから、評価項目として選定する。
なお、産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）に工場機能の誘致の可能性があるが、計画建物の施設用途上、周辺地域の振動に影響を及ぼす可能性のある企業の誘致は想定されない。そのため、予測条件からは除外する。</td></tr>
</table>

注）○：選定した項目、－：選定しない項目

表 4-3(4)　環境影響評価項目選定等の理由

環境影響評価項目		項目の選定	現況の概要	選定理由、または選定しない理由
騒音・振動・低周波音	低周波音	－	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。 計画地及びその周辺に著しい低周波音の発生源は存在しない。	工事中に、著しい低周波音を生じさせる要因はないことから、評価項目として選定しない。 また、供用時には産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）に工場機能の誘致の可能性があるが、製造用機器を稼働させる場合計画建物内で稼働させることになるため、計画建物の外部へ低周波音が著しく漏れ出ることはない。そのため、評価項目として選定しない。
廃棄物等	一般廃棄物	○	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。	施設の供用により、従業員等の活動によって事業系一般廃棄物が発生することから、評価項目として選定する。
	産業廃棄物	○		工事の実施及び施設の供用により、産業廃棄物が発生することから、評価項目として選定する。
	建設発生土	○		工事の実施により、建設発生土が発生する可能性があることから、評価項目として選定する。
水象	水量・流量・流出量	－	計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。計画地内に井戸、河川、水路等はない。 なお、計画地の舗装面などに降った雨水の一部は、雨水排水管へ流入している。	工事中の雨水排水は、既設の雨水排水管へ排水する計画であり、公共用水域の水象（水量、流量、流出量）に影響を及ぼすことはないことから、評価項目として選定しない。 供用時の雨水排水は、地下に設ける雨水貯留槽にて、放流量を一定以下に調整後、計画地内に新設する雨水管を経て、隣接道路に埋設されている既設の雨水排水管に放流する計画である。また、汚水排水についても、計画地内に新設する汚水管を経て、市道北見方24号線沿いに埋設されている既設の汚水排水管に放流する計画である。よって、公共用水域の水象（水量、流量、流出量）に影響を及ぼすことはないと考えられることから、評価項目として選定しない。
	湧　水	－	計画地及びその周辺に湧水は存在しない。	計画地及びその周辺に湧水は存在しないことから、評価項目として選定しない。
	潮　流	－	計画地及びその周辺に海域は存在しない。	計画地及びその周辺に海域は存在しないことから、評価項目として選定しない。
	上記以外の水環境要素	－	計画地内において、上記以外の水環境要素に影響を及ぼす施設や要因はない。	工事中及び供用時に、上記以外の水環境要素に影響を及ぼす要因はないことから、評価項目として選定しない。

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

表 4-3(5)　環境影響評価項目選定等の理由

<table>
<tr><th colspan="2">環境影響評価項目</th><th>項目の選定</th><th>現況の概要</th><th>選定理由、または選定しない理由</th></tr>
<tr><td rowspan="3">生物</td><td>植　物</td><td>－</td><td rowspan="3">計画地内は現在、一部の植栽等の他にまとまった緑地はなく、動物の主要な生息環境も存在しない。
計画地近傍は既成市街地であり、運輸施設や住宅の敷地内の植栽が存在するものの、植物相、動物相は乏しい状況である。また、希少な植物、動物の生育・生息環境は存在しない。</td><td rowspan="3">計画地内には敷地境界沿いにわずかに植栽地が存在する程度である。また、計画地周辺は市街地であり、動物、植物及び生態系へ著しい影響を及ぼすことはないと考えられることから、評価項目として選定しない。
また、供用時においても、動物、植物及び生態系への影響を及ぼす要因はないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>動　物</td><td>－</td></tr>
<tr><td>生態系</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">緑</td><td>緑の質</td><td>○</td><td rowspan="2">計画地内は現在、一部の植栽等の他にまとまった緑地はない。
計画地周辺の公園等としては、北東側約70mに下野毛1丁目公園、東側約110mに下野毛2丁目公園等がある。また、北東側約300mの多摩川河川敷には多摩川緑地が広がっている。</td><td>本事業において、緑の回復育成を図ることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>緑の量</td><td>○</td><td>本事業において、緑の回復育成を図ることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>人と自然とのふれあい活動の場</td><td>人と自然とのふれあい活動の場</td><td>－</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、人と自然とのふれあい活動の場はない。
計画地最寄りの人と自然とのふれあい活動の場としては、計画地西側に「二ヶ領用水散策こみち」がある。また、多摩川堤防上に「かわさき多摩川ふれあいロード（サイクリングコース）」がある。</td><td>計画地には人と自然とのふれあい活動の場は存在しない。また、工事中や供用時に計画地周辺の人と自然とのふれあい活動の場を分断したり改変したりすることもないため、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>歴史的文化的遺産</td><td>歴史的文化的遺産</td><td>－</td><td>計画地内には、周知の埋蔵文化財包蔵地や、指定文化財は存在しない。
計画地周辺には周知の埋蔵文化財包蔵地の「高津区No.120」、「中原区No.19」等や、指定文化財の「二ヶ領用水」がある。</td><td>計画地内には、周知の埋蔵文化財包蔵地及び指定史跡・指定文化財は存在しないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>景観</td><td>景観、圧迫感</td><td>○</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地している。また、計画地周辺には、「川崎市景観計画」において景観資源に位置付けられている二ヶ領用水や多摩川緑地等が存在する。</td><td>計画建物の存在により、景観及び圧迫感に変化が生じることから、評価項目として選定する。</td></tr>
</table>

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

表 4-3(6)　環境影響評価項目選定等の理由

<table>
<tr><th colspan="2">環境影響評価項目</th><th>項目の選定</th><th>現況の概要</th><th>選定理由、または選定しない理由</th></tr>
<tr><td rowspan="3">構造物の影響</td><td>日照阻害</td><td>○</td><td rowspan="3">計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等が立地している。
計画地周辺において超高層建築物は、存在していない。</td><td>計画建物の存在により、計画地周辺に日照阻害を生じさせる可能性があることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>テレビ受信障害</td><td>○</td><td>計画建物の存在により、計画地周辺にテレビ受信障害を生じさせる可能性があることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>風　害</td><td>○</td><td>計画建物の存在により、計画地周辺の風環境に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>コミュニティ施設</td><td>コミュニティ施設</td><td>－</td><td>計画地周辺の文教施設として南西側約400mに大谷戸小学校が存在している。
また、計画地周辺の公園等としては、北東側約70mに下野毛1丁目公園、東側約110mに下野毛2丁目公園等がある。また、北東側約300mの多摩川河川敷には多摩川緑地が広がっている。</td><td>工事中及び供用時に、周辺コミュニティ施設の利用状況に著しい影響を及ぼす要因はないことから評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地域交通</td><td>交通安全、
交通混雑</td><td>○</td><td rowspan="2">計画地周辺の主要な道路は、計画地の西側に隣接する国道409号（府中街道）、北西側約250mに国道466号（第三京浜道路）、北東側約300mに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）等が通っている。
計画地に隣接する国道409号（府中街道）（地点番号Q10220）の令和3年度の平日（昼間）12時間交通量は、10,147台であり、大型車混入率は、22.1％である。</td><td>工事中の工事用車両の走行により、計画地周辺の交通安全及び交通混雑に影響を及ぼす可能性があることから、評価項目として選定する。
供用時については、施設関連車両の走行により、計画地周辺の交通安全及び交通流に影響を及ぼすことが考えられることから、評価項目として選定する。</td></tr>
<tr><td>地域分断</td><td>－</td><td>工事中及び供用時に地域分断を生じさせる要因はないことから、予測・評価項目として選定しない。</td></tr>
</table>

注）○：選定した項目、 ― ：選定しない項目

表 4-3(7)　環境影響評価項目選定等の理由

<table>
<tr><th colspan="2">環境影響評価項目</th><th>項目の選定</th><th>現況の概要</th><th>選定理由、または選定しない理由</th></tr>
<tr><td rowspan="3">地形・地質</td><td>土砂流出</td><td>－</td><td rowspan="3">計画地及びその周辺は全体的に平坦な地形となっており、標高はT.P.+12m程度となっている。
計画地及びその周辺の自然地形は、「旧河道」、「氾濫平野」及び「自然堤防」からなっている。自然地形の「旧河道」及び「氾濫平野」は、大半が「人工地形（盛土地・埋立地）」となっている。</td><td>計画地及びその周辺は、ほぼ平坦な地形であり、土砂流出を伴うような造成工事は行わないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>崩　壊</td><td>－</td><td>計画地及びその周辺は、ほぼ平坦な地形であり、大規模な法面を形成する造成等は行わないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>斜面安定</td><td>－</td><td>計画地及びその周辺は、ほぼ平坦な地形であり、大規模な法面を形成する造成等は行わないことから、評価項目として選定しない。</td></tr>
<tr><td>安　全</td><td>火災、爆発、化学物質の漏洩等</td><td>－</td><td>計画地は現在、主に前土地所有者の工場・倉庫が存在しており、事業活動は概ね停止している。
また、計画地周辺は、主に中低層の倉庫、工場、住宅等で形成された既成市街地である。</td><td>工事中に計画地周辺の安全に影響を及ぼす要因はない。
供用時には、産業支援施設（計画建物の6階及び2～5階の一部）の入居テナントが有害な化学物質を使用する可能性があるものの、各入居テナントが法令に基づく適切な安全管理を行うことになる。
また、危険物を貯蔵する企業の入居があったとしても、消防法等の関係法令等に準拠するため、計画建物の外部に影響を及ぼすことはない。
これらのことから評価項目として選定しない。</td></tr>
</table>

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

３　環境配慮項目

（１）環境配慮項目の選定

事業計画の内容を勘案して、地域環境の保全の見地から配慮を要する項目及び地球環境の保全の見地から配慮を要する項目（以下「環境配慮項目」という。）を選定した。

選定した環境配慮項目及びその理由は、表 4-4 に示すとおりである。

表 4-4　環境配慮項目の選定

環境配慮項目	項目の選定	選定理由、または選定しない理由
有害化学物質	○	本事業において、入居テナントが有害化学物質を取り扱う可能性があることから、環境配慮項目として選定する。
放射性物質	―	本事業において、放射性物質を取り扱う行為や施設設置の計画はないことから、環境配慮項目として選定しない。
電磁波・電磁界	―	本事業において、人の健康影響が懸念される強い電磁波・電磁界を発生させる施設設置の計画はないことから、環境配慮項目として選定しない。
光害	○	本事業では、事業特性から24時間稼働が想定される。計画建物の夜間利用が想定されるため、環境配慮項目として選定する。
地震時等の災害	○	本事業では、地震時等の災害発生時の環境配慮が求められることから、環境配慮項目として選定する。
生物多様性	○	本事業では、緑の回復育成を図る計画であり、生物多様性への配慮が求められることから、環境配慮項目として選定する。
地球温暖化対策	○	本事業では、工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う温室効果ガスの排出量の抑制等が求められることから、環境配慮項目として選定する。
気候変動の影響への適応	○	本事業では、浸水対策、人工排熱の低減及び人工被覆の改善が求められることから、環境配慮項目として選定する。
酸性雨	―	本事業では、酸性雨の起因物質を著しく発生させる行為や設備機器等の設置はないことから、環境配慮項目として選定しない。
資源	○	工事中及び供用時において、資源の有効利用への配慮が求められることから、環境配慮項目として選定する。

注）○：選定した項目、―：選定しない項目

（２）環境配慮方針

選定した環境配慮項目の環境配慮方針は、表 4-5 に示すとおりである。

表 4-5　環境配慮方針

選定した環境配慮項目	環境配慮方針	
	工事中	供用時
有害化学物質	――	・入居テナントに対して、関係法令等に基づく安全管理を行うよう要請する。
光害	――	・計画建物及び外構部の夜間照明については、周辺環境に配慮した照明環境の形成に努める。
地震時等の災害	――	・耐震性や防火性に配慮する。 ・災害時の避難場所及び避難経路を確保するとともに、防災設備を整備する。
生物多様性	――	・緑化計画の策定において、地域の生物多様性に配慮する。
地球温暖化対策	・建設機械の稼働及び工事用車両の走行による温室効果ガス排出の抑制に努める。	――
気候変動の影響への適応	――	・高効率な設備機器導入や、建物断熱性能の向上により、設備機器の稼働に伴う人工排熱の低減に努める。 ・水害による浸水被害の抑制に努める。 ・緑化等により可能な範囲で人工被覆の改善に努める。
資源	・循環型社会の形成に貢献するため、工事における建設副産物のリサイクルや再生材料の推進に努める。	・循環型社会の形成に貢献するため、作業工程や事務所での資源の有効利用に努める。 ・水資源の有効利用に努める。